

## Wienerwald-Villa zum Sanieren in guter Wohnlage

immobilien  
**REISCHEL**



701b

**Objektnummer: 1096**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1923
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	179,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Keller:</b>	63,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 203,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20 % MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Reischel

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Str. 372D/Stg. 9  
1230 Wien

T +43 1 336 8080 8828  
H +43 664 851 8828  
F +43 1 336 8080-80









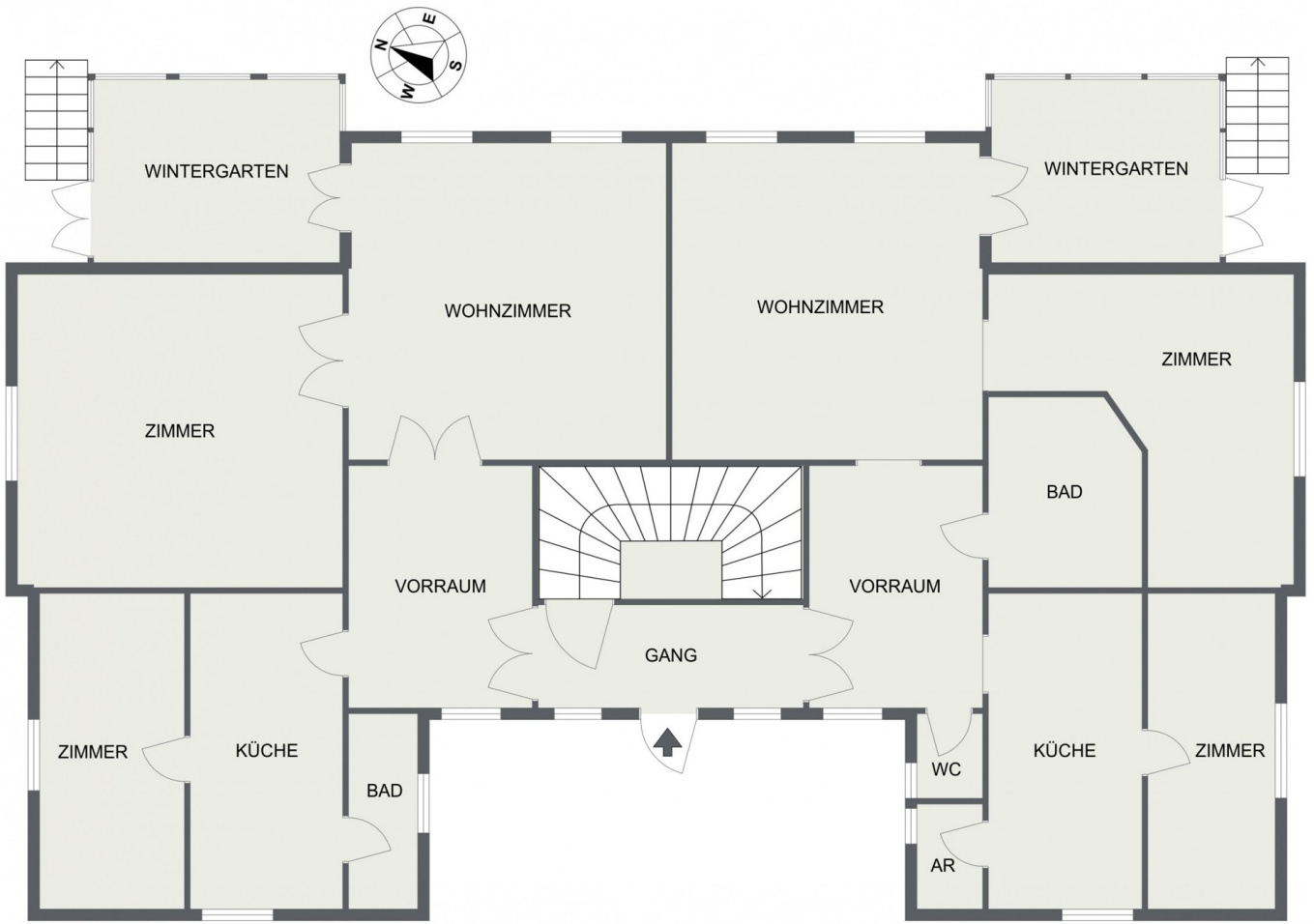




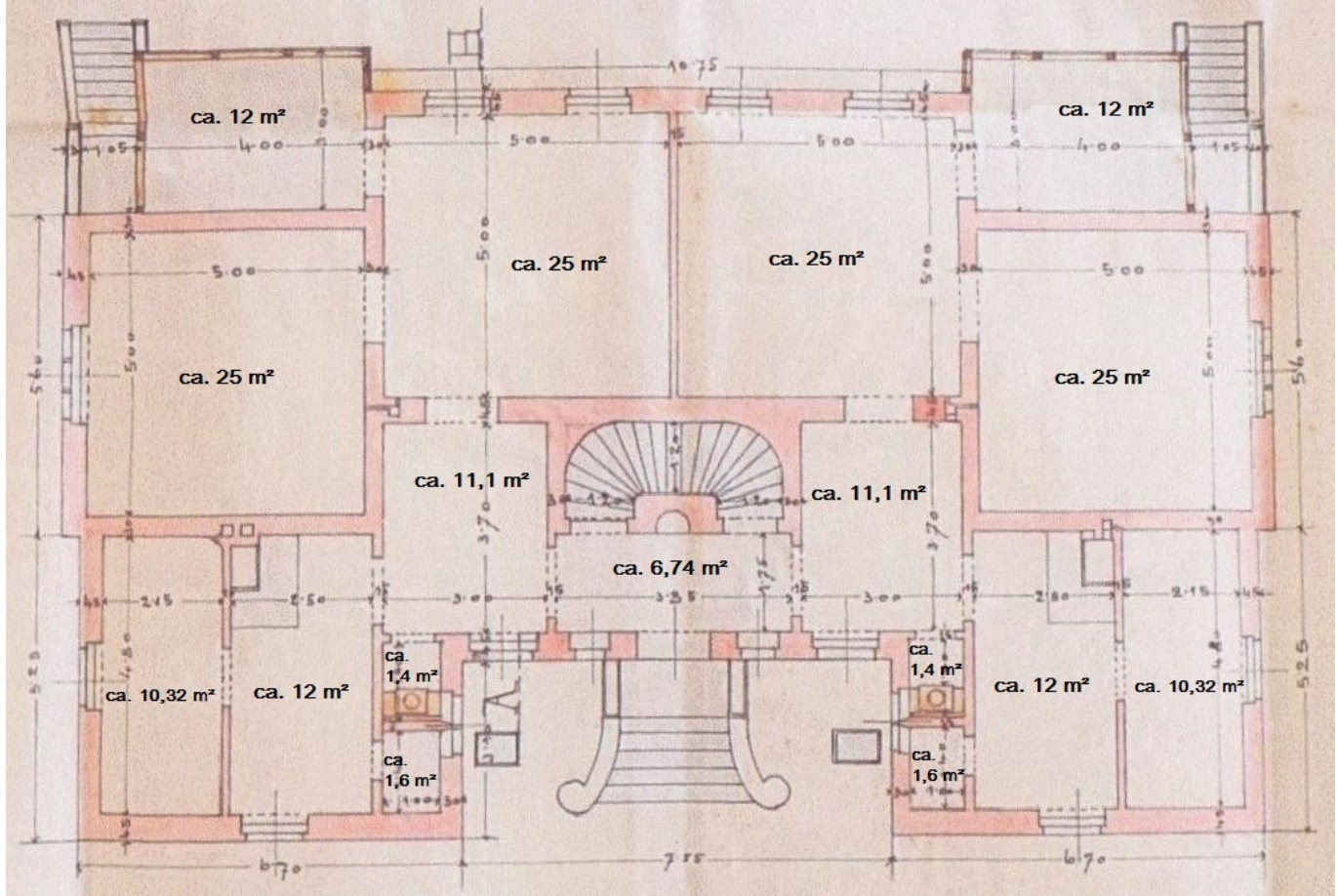






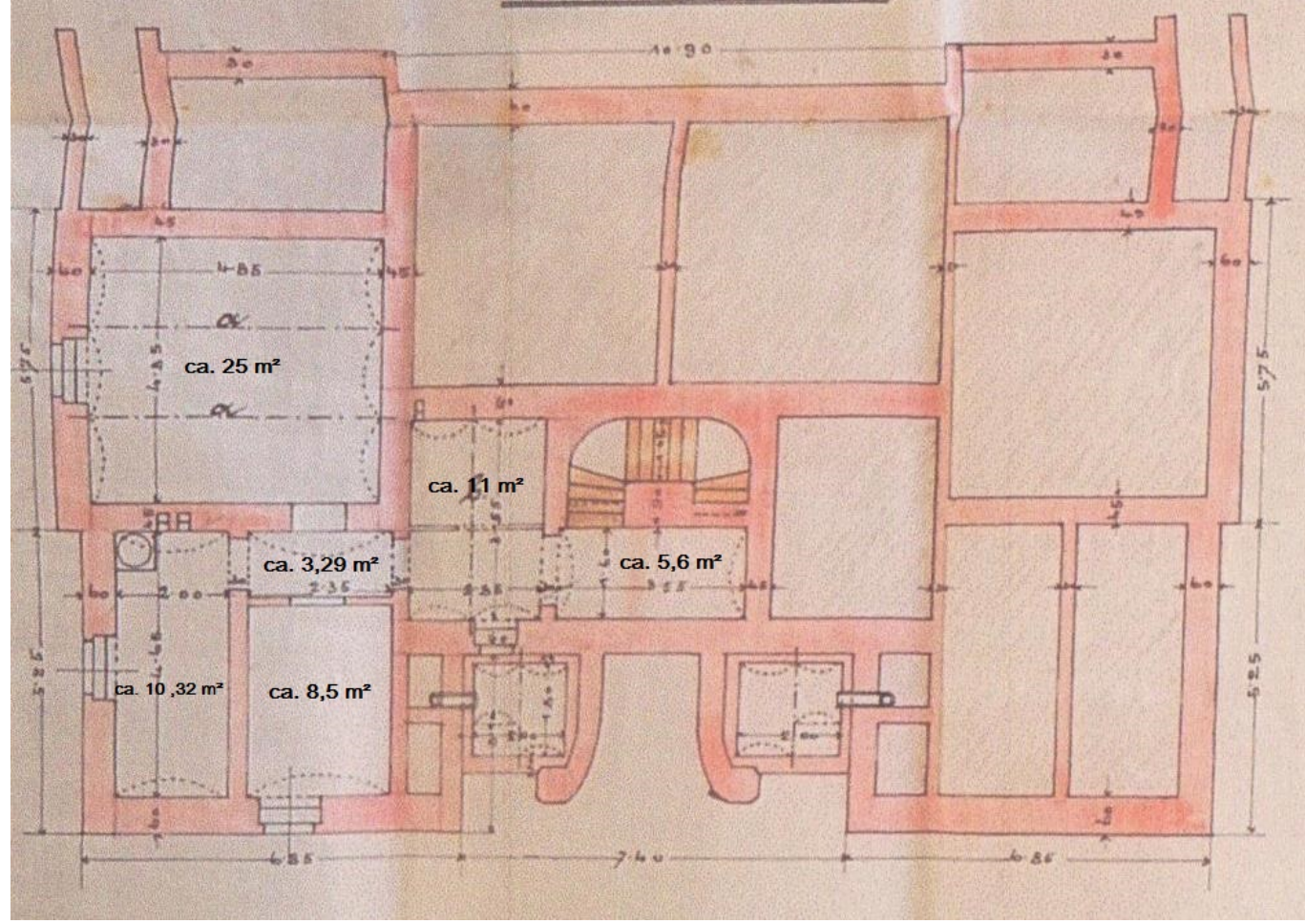


# Parterre



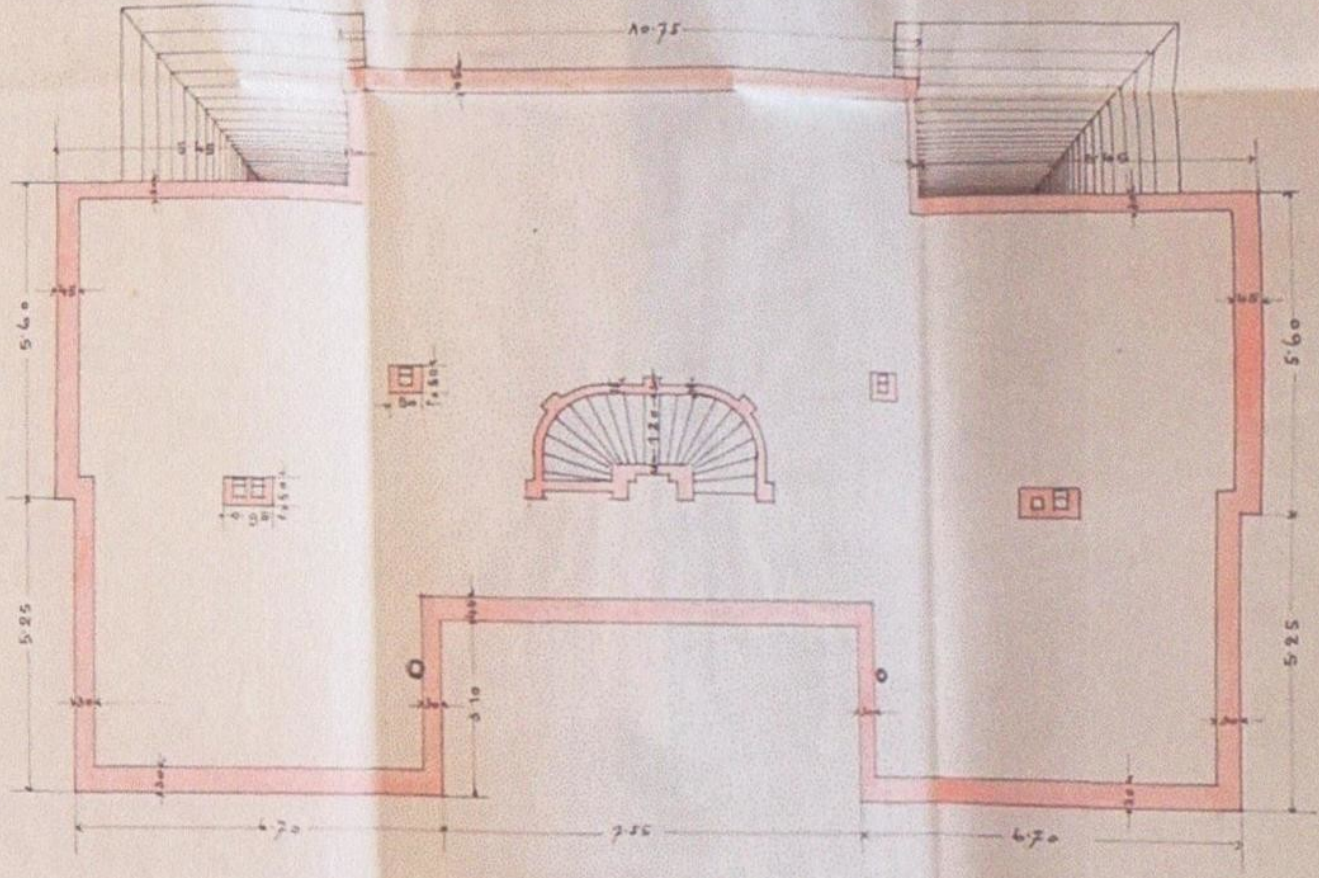


# Keller v. Fundament



# Dachboden

№ 75





## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich einer ausgezeichneten Lage, eine sehr ruhige und gepflegte Wohngegend an der Grenze von Perchtoldsdorf zu Liesing. Ein paar Schritte die Straße hinauf und schon sind Sie Mitten in den Weingärten, erholsam und idyllisch. Hier liegt Ihnen Perchtoldsdorf zu Füßen mit seiner Burg, der Heide und den herrlichen Heurigen. In die andere Richtung sind Sie schnell in Wien-Liesing, mit Straßenbahnanschluss, den Geschäften der nahen Ketzergasse und auch nicht weit weg vom Einkaufszentrum Riverside. Das Haus wurde im Stil der Wienwaldvillen ca. im Jahr 1923 ziegelmassiv erbaut. Es eignet sich für eine große Familie, auch ideal für zwei Familien, die neben einander wohnen möchten z.B. Geschwister, oder Eltern. Eine weitere ideale Variante wäre eine Untervermietung um Gewinnbringend zu investieren. Sie können im EG zwei Wohnungen mit Wintergarten errichten und im DG eine weitere Wohnung. So wohnen Sie mit viel Charme im Villenstil, das ist immer gefragt und nicht kopierbar, ein Alleinstellungsmerkmal. Allerdings müssen Sie schon mit einer Generalrenovierung rechnen. Wobei die rechte untere Wohnung zu Ihren Gunsten bereits relativ weit renoviert wurde. Es wurden bereits die Gas-, Wasser- und Elektroinstallationen gemacht, also der teure Teil einer Renovierung. Das Haus ist relativ groß, trotzdem haben Sie genügend Grün, um zu jeder Wohnung einen netten Gartenbereich zu schaffen. Relaxen Sie in Ihrem Garten mit blühenden Büschen, Loungegarniture, Griller und Liegestühlen. Auch ein Abriss und Neubau ist möglich, gestalten Sie Ihr eigenes Haus, auch 2 Reihenhäusern, oder ein Doppelhaus gehen sich aus. Eckdaten: Bebaute Grundfläche Gebäude lt. Grundbuch derzeit 265m<sup>2</sup> Grundstücksfläche lt. Grundbuch: 817m<sup>2</sup> Gartenfläche lt. Grundbuch: 552m<sup>2</sup> Flächenwidmung lt. Flächenwidmungsplan: BW 0,5; offene Bauweise, 9m 0,5 bedeutet die Bebauungsdichte, das heißt es sind max. 408m<sup>2</sup> erlaubt für das gesamte Bauvorhaben, also alle Ebenen gemeinsam!. Im Erdgeschoss sind zwei spiegelgleiche Wohnungen, je ca. 89,79m<sup>2</sup> und je ca. 12m<sup>2</sup> Wintergarten. Bei der rechten Wohnung wurde schon relativ viel renoviert, die linke stammt aus den 70er Jahren. Der Dachboden ist im Rohzustand, kann aber ausgebaut werden. Das Haus ist teilunterkellert.