



*P*  
*Villa*

EINZIGARTIGE AUSSICHTEN



## *Hervorragende Lage mit vielfältigen Möglichkeiten*

Direkt vor den Toren Wiens in einer der begehrtesten Lagen von Perchtoldsdorf finden Sie dieses außergewöhnliche Objekt. Am höchsten Punkt eines Hügels am Ende einer Sackgasse, genau da, wo die Weingärten beginnen, mit freiem Blick auf die Burg und auf Wien, genießen Sie die Ruhe und malerische Sonnenuntergänge.

Was Sie erwartet: drei Stockwerke und ausgebautes Dachgeschoss, frei gestaltbar für Firmensitze und Ihren Privatbereich, in mehrere Einheiten unterteilbar, Lifteinbau einfach umsetzbar, Garten auf mehreren Ebenen, zwei Wintergärten, Pool mit Atriumfeeling und ein Biotop. Die Villa ist in sehr gutem Zustand und kann leicht für genau Ihre Ansprüche adaptiert werden. Machen Sie sich selbst ein Bild.





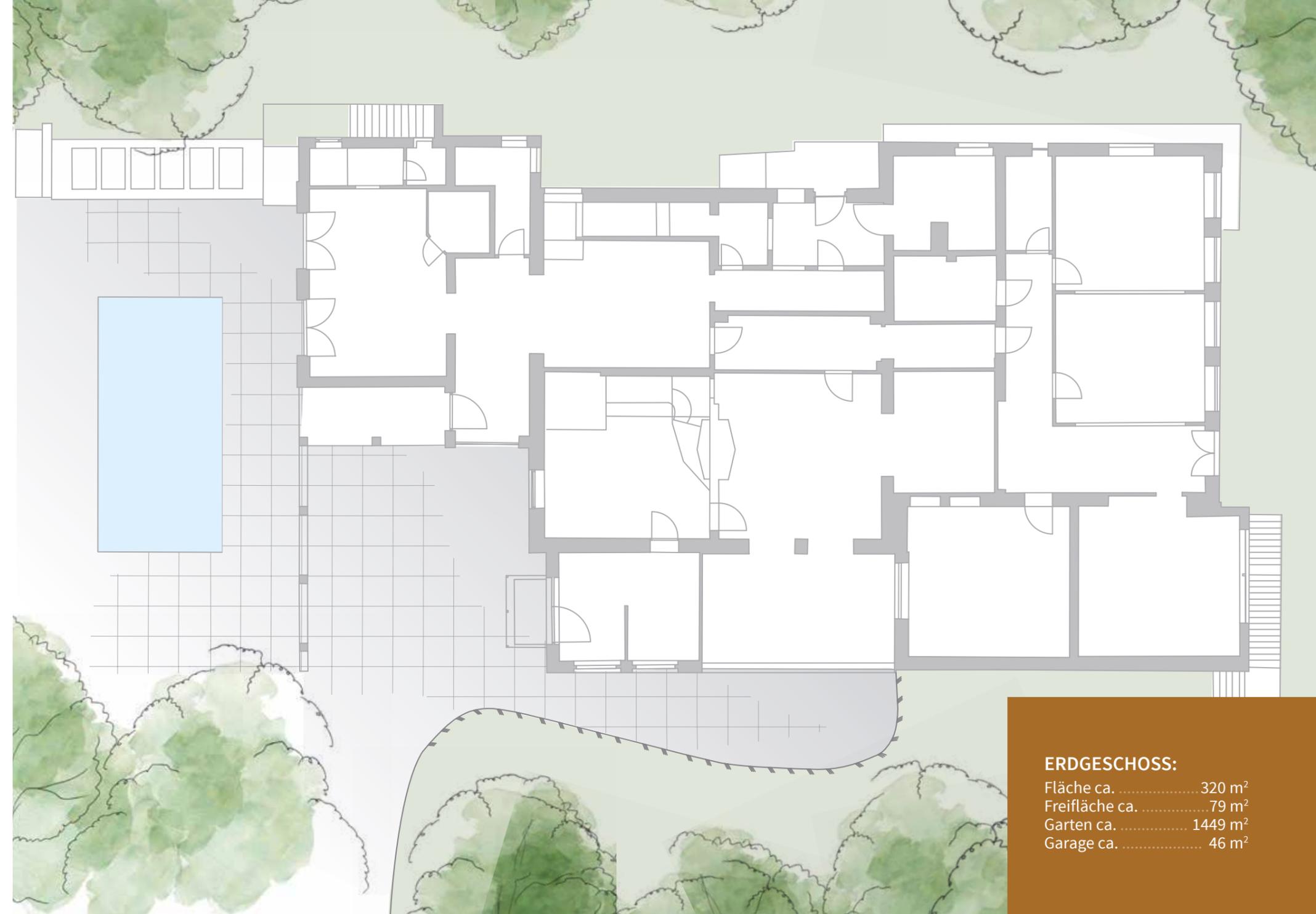
GESAMTFLÄCHE: 1.972 m<sup>2</sup>



## *Gut Leben, fokussiert arbeiten: Entspannung auf drei Ebenen*

Ein nicht einsehbarer Pool. Ein Wintergarten. Mehrere Eingänge. Viel Licht und eine unvergleichliche Aussicht in den Garten oder die Weingärten. Und ganz viel Ruhe. Gestalten Sie Ihr maßgeschneidertes Umfeld zum Arbeiten oder Wohnen.

Nehmen Sie gerne das Transparenzpapier zur Hand und entdecken Sie, wie sich die Stockwerke optimal anpassen lassen. Als kleine Inspiration ein Beispiel für das Erdgeschoß: Der Atriumpool könnte durch einen SPA- oder Fitness-Bereich fortgesetzt werden, der Ihnen und eventuell eingemieteten Firmen zur Verfügung steht. Die übrige Fläche ließe sich für zwei Büros oder Einliegerwohnungen nutzen, falls Sie öfter Gäste haben oder Hauspersonal beschäftigen.



### **ERDGESCHOSS:**

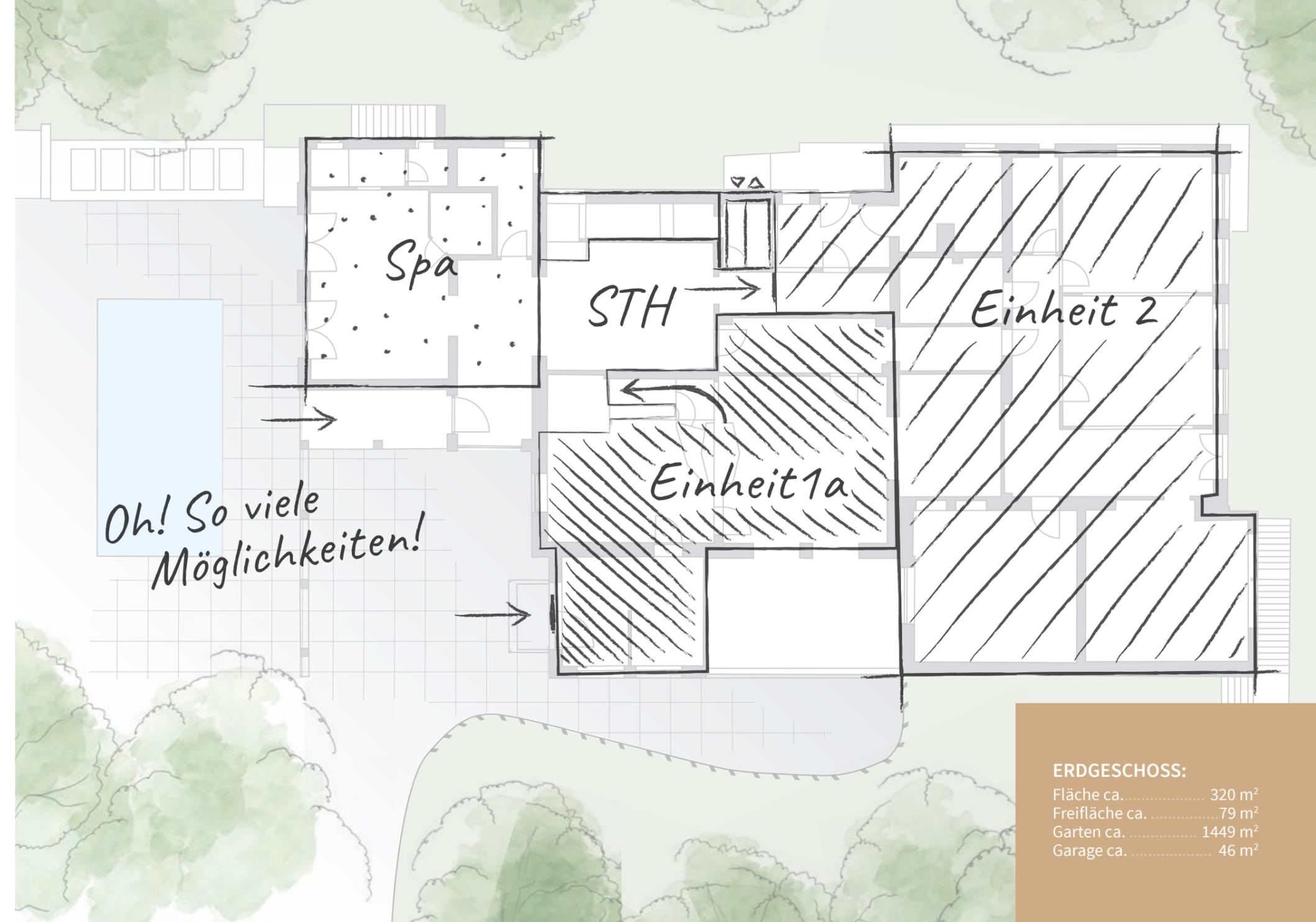
Fläche ca. .... 320 m<sup>2</sup>  
Freifläche ca. .... 79 m<sup>2</sup>  
Garten ca. .... 1449 m<sup>2</sup>  
Garage ca. .... 46 m<sup>2</sup>



## *Gut Leben, fokussiert arbeiten: Entspannung auf drei Ebenen*

Ein nicht einsehbarer Pool. Ein Wintergarten. Mehrere Eingänge. Viel Licht und eine unvergleichliche Aussicht in den Garten oder die Weingärten. Und ganz viel Ruhe. Gestalten Sie Ihr maßgeschneidertes Umfeld zum Arbeiten oder Wohnen.

Nehmen Sie gerne das Transparenzpapier zur Hand und entdecken Sie, wie sich die Stockwerke optimal anpassen lassen. Als kleine Inspiration ein Beispiel für das Erdgeschoß: Der Atriumpool könnte durch einen SPA- oder Fitness-Bereich fortgesetzt werden, der Ihnen und eventuell eingemieteten Firmen zur Verfügung steht. Die übrige Fläche ließe sich für zwei Büros oder Einliegerwohnungen nutzen, falls Sie öfter Gäste haben oder Hauspersonal beschäftigen.



### **ERDGESCHOSS:**

Fläche ca. .... 320 m<sup>2</sup>  
Freifläche ca. .... 79 m<sup>2</sup>  
Garten ca. .... 1449 m<sup>2</sup>  
Garage ca. .... 46 m<sup>2</sup>



**1. OBERGESCHOSS:**

Fläche ca. .... 204 m<sup>2</sup>  
Freifläche ca. .... 36 m<sup>2</sup>  
Garten ca. .... 48 m<sup>2</sup>

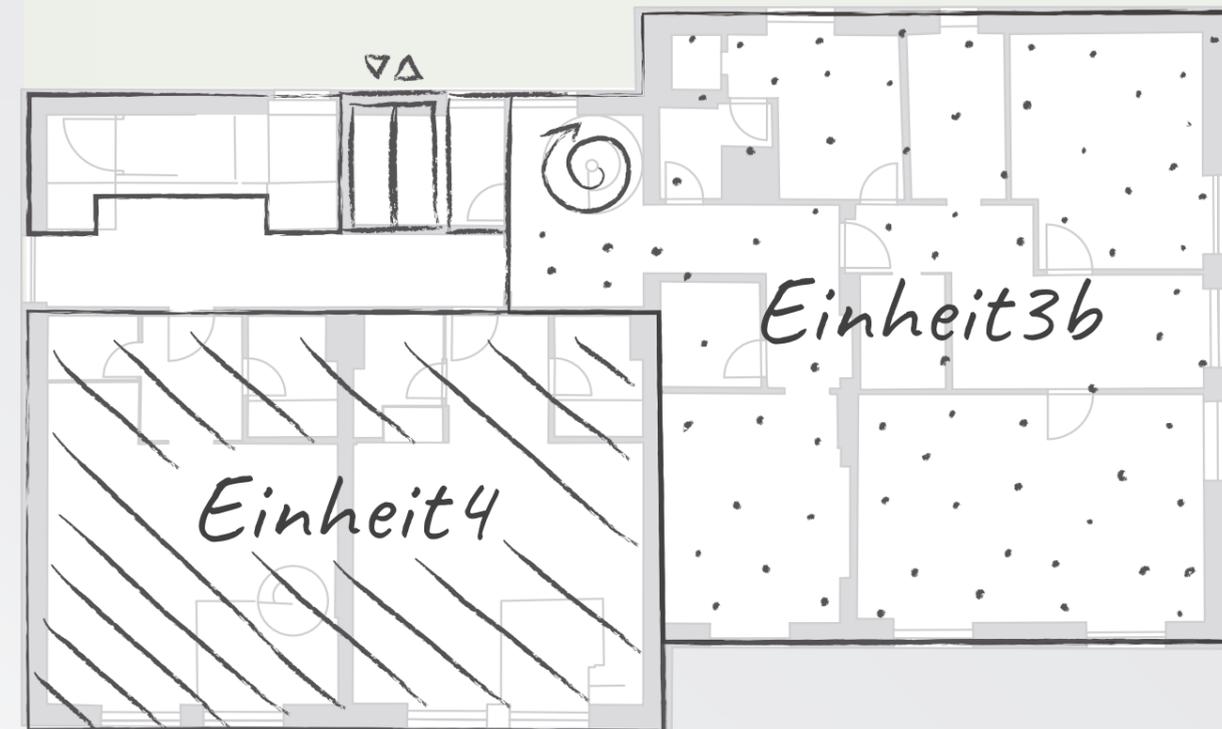
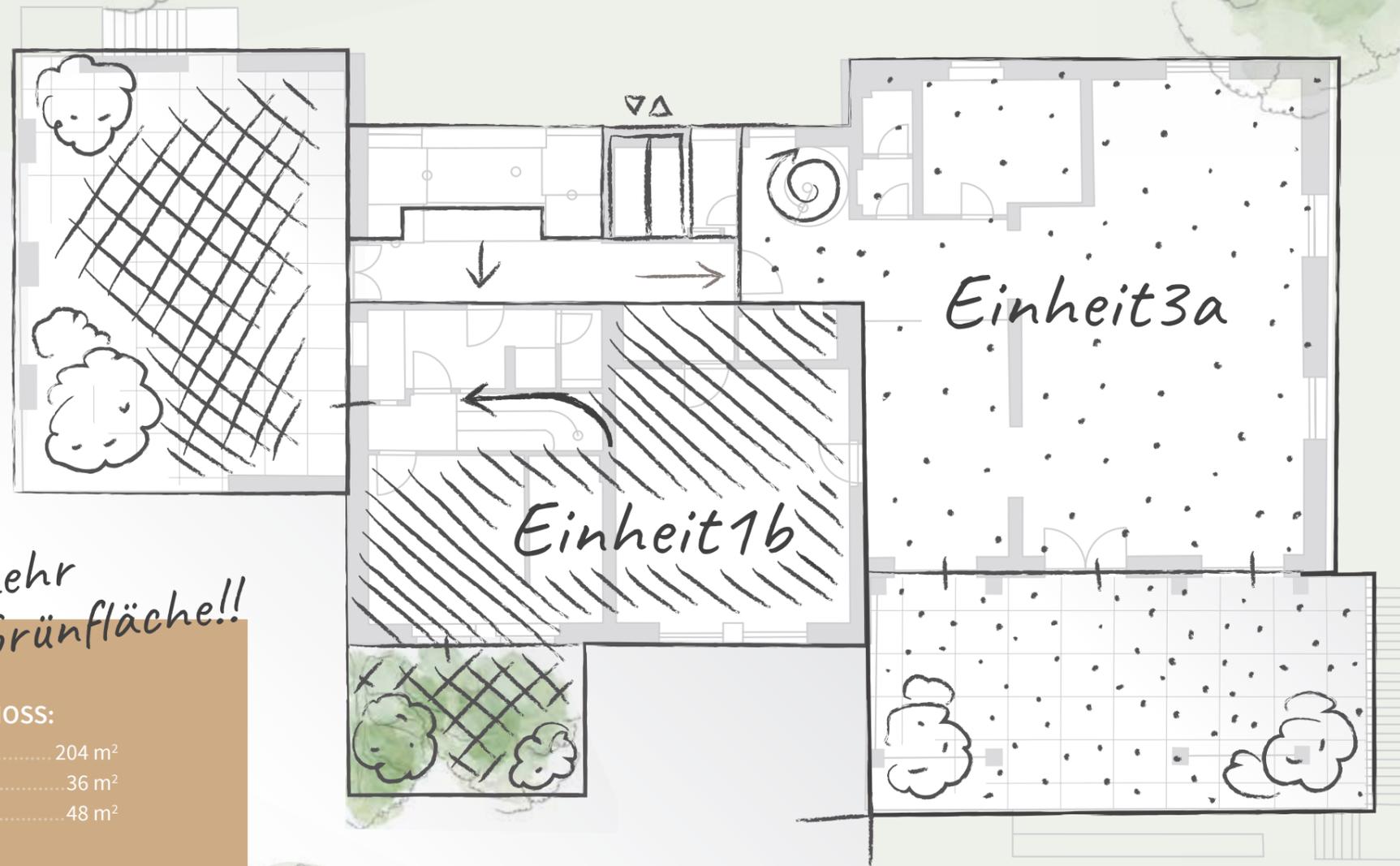
**2. OBERGESCHOSS:**

Fläche ca. .... 200 m<sup>2</sup>

☁  
Noch mehr  
Grünfläche!!

1. OBERGESCHOSS:

Fläche ca. .... 204 m<sup>2</sup>  
Freifläche ca. .... 36 m<sup>2</sup>  
Garten ca. .... 48 m<sup>2</sup>



Jede Einheit über das  
Stiegenhaus und den Lift erreichbar

2. OBERGESCHOSS:

Fläche ca. .... 200 m<sup>2</sup>



Hier  
scannen  
und alle Details  
entdecken

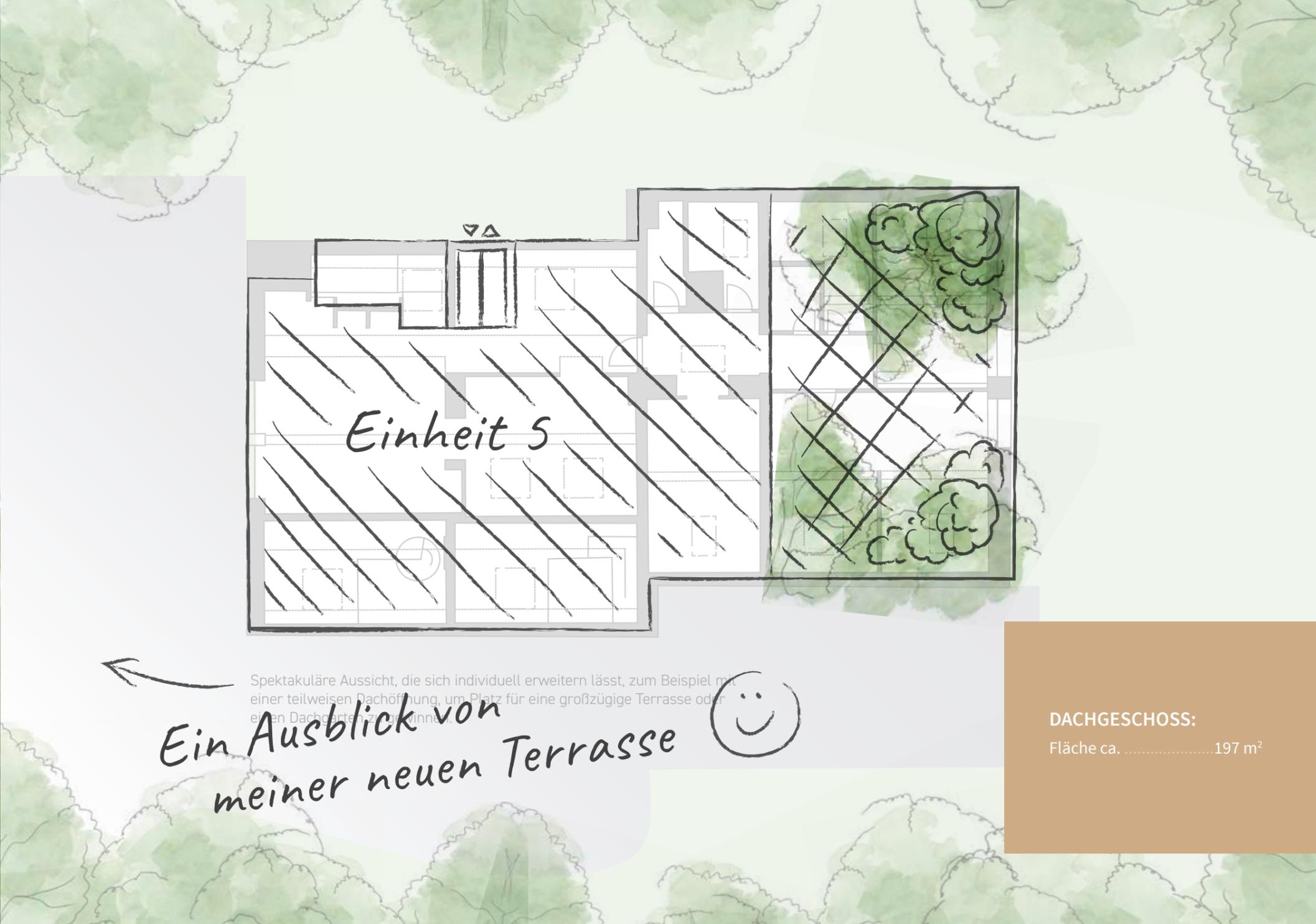


Spektakuläre Aussicht, die sich individuell erweitern lässt, zum Beispiel mit einer teilweisen Dachöffnung, um Platz für eine großzügige Terrasse oder einen Dachgarten zu gewinnen.

**DACHGESCHOSS:**  
Fläche ca. ....197 m<sup>2</sup>



Hier  
scannen  
und alle Details  
entdecken



Einheit 5

← Ein Ausblick von  
meiner neuen Terrasse 😊

Spektakuläre Aussicht, die sich individuell erweitern lässt, zum Beispiel mit einer teilweisen Dachöffnung, um Platz für eine großzügige Terrasse oder einen Dachgarten zu gewinnen.

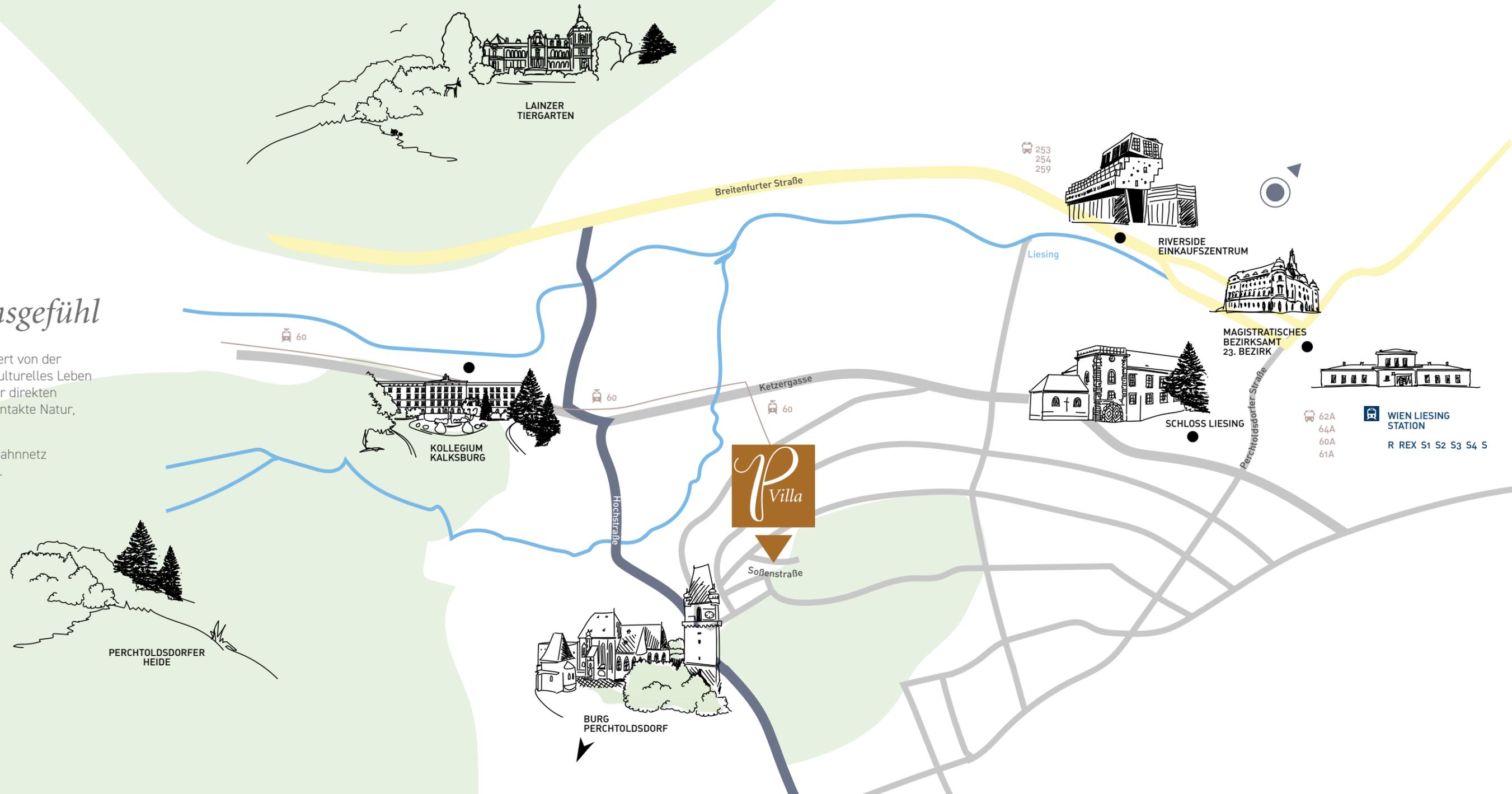
DACHGESCHOSS:  
Fläche ca. ....197 m<sup>2</sup>



## Geschichte, Wein und Lebensgefühl

Der geschichtsträchtige Ort wird seit dem 12. Jahrhundert von der Burg Perchtoldsdorf überragt. Genießen Sie ein reges kulturelles Leben mit zahlreichen Veranstaltungen und der Möglichkeit zur direkten Vernetzung. Ob Sicherheit oder Schulen, ob Sport oder intakte Natur, dieser Ort hat für Jeden und Jede sehr viel zu bieten.

Die Nähe zur Hauptstadt, aber auch zur SCS, zum Autobahnnetz und dem Flughafen Wien erfüllen einfach jeden Wunsch. Das Beste von allem, genau das finden Sie hier.



## *Der geheime Garten*

Ganz versteckt, von außerhalb nicht zu sehen,  
die Ruhe nur unterbrochen vom sanften Plätschern  
des Teichs, so lässt es sich entspannen.

Was sich Menschen aus der Stadt nur erträumen können,  
das finden Sie im Garten der P Villa gleich mehrfach.  
Kontaktieren Sie uns und sehen Sie sich diesen  
wunderbaren Ort einfach selbst an.





IMMOVOB GmbH  
Josef-Kutschka-Gasse 1A/1/11  
1230 Wien  
+ 43 1 865 36 31 40  
[office@immovob.at](mailto:office@immovob.at)  
[www.immovob.at](http://www.immovob.at)