

VILLA IN TRADITIONELLEM STIL MIT MODERNEM FLAIR



LAGE

Ort: Perg

PREISE

Preis: € 895.000,00

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 360,00 m²
Nutzfläche ca.: 470,00 m²
Grundstücksfl. ca.: 1.616 m²
Terrassen Fl. ca.: 80,00 m²
Gartenfläche ca.: 1.000,00 m²
Loggia Fläche ca.: 8,00 m²
Kellerfläche ca.: 65,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 1951-1990
Stellplätze Garage: 2
Anzahl Terrassen: 3
Anzahl 3
Badezimmer:
Anzahl WCs: 4
Anz. 2
Wohneinheiten:
Heizung: Zentralheizung
Heizwärmebedarf: 151 kWh/m²/Jahr
fGEE: 1,87

Einzigartige Villa in separierter Lage inmitten eines Grüngürtels am Stadtrand. Eine Privatstraße führt einen kleinen Hügel hinauf in ein „verstecktes Reich“, geschützt vor Einblicken von außen. Hier kann man sich zurückziehen, das Leben und die eigene Welt genießen.

Das in den 80er- und 90er-Jahren generalsanierte und bis vor Kurzem bewohnte Domizil wurde stets gehegt und gepflegt, so dass man von einem sehr guten Zustand sprechen kann, der keine zwingenden Sanierungsmaßnahmen erfordert.

Die **traditionelle Architektur der Villa kombiniert mit modernen Elementen schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre.** Das Haus in seiner Großzügigkeit lässt fast keine Wünsche offen und erfüllt hohe Ansprüche an exklusives Wohnen. Erwähnt seien hier der über 70 m² große Wohn- und Speisesalon, der auch hervorragend für Empfänge geeignet ist sowie das gediegene Esszimmer oder das südliche Wohnzimmer mit offenem Kamin und Gartenzugang. Die Wohnbereiche sind außen mit einer Terrasse verbunden. Das Obergeschoss beherbergt mehrere Schlafbereiche mit eigenen Bädern sowie eine rund 40 m² große Dachterrasse. **Der Südtrakt des OG könnte auch als eigene Wohnung dienen** (s. Plan OG). Ausführung und Ausstattung des Hauses sind überdurchschnittlich. Elektrische Jalousien und eine Alarmanlage sind Standard. Hochwertige Steinböden wie zB. Solnhofener, Marmorbäder etc. zeugen vom gediegenen Ambiente des Hauses.

Darüber hinaus ist das Haus teilunterkellert. Abgerundet wird die beeindruckende Liegenschaft von

parkähnlichen Außenanlagen mit altem Baumbestand. Eine Doppelgarage ist ins Haus integriert, großzügige Parkflächen für Besucher stehen ebenso zur Verfügung. Eine Grunderweiterung nach Süden (LN-Widmung!!) ist allenfalls möglich.

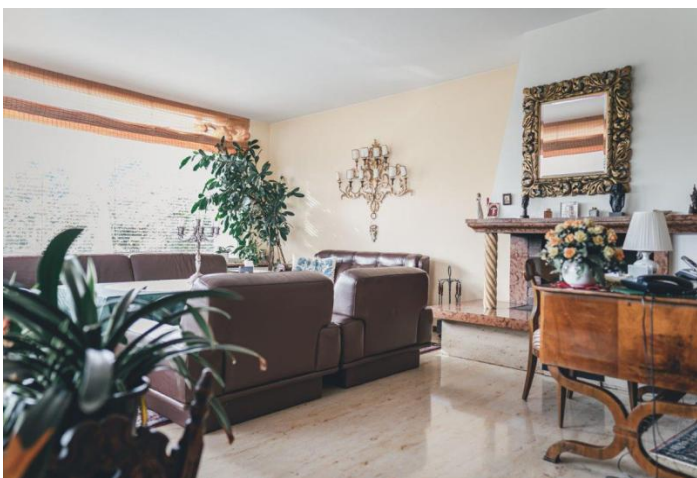
KONTAKT:

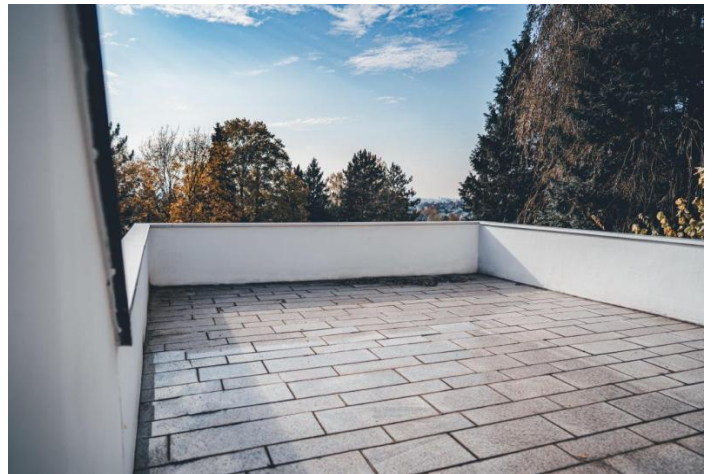
MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63



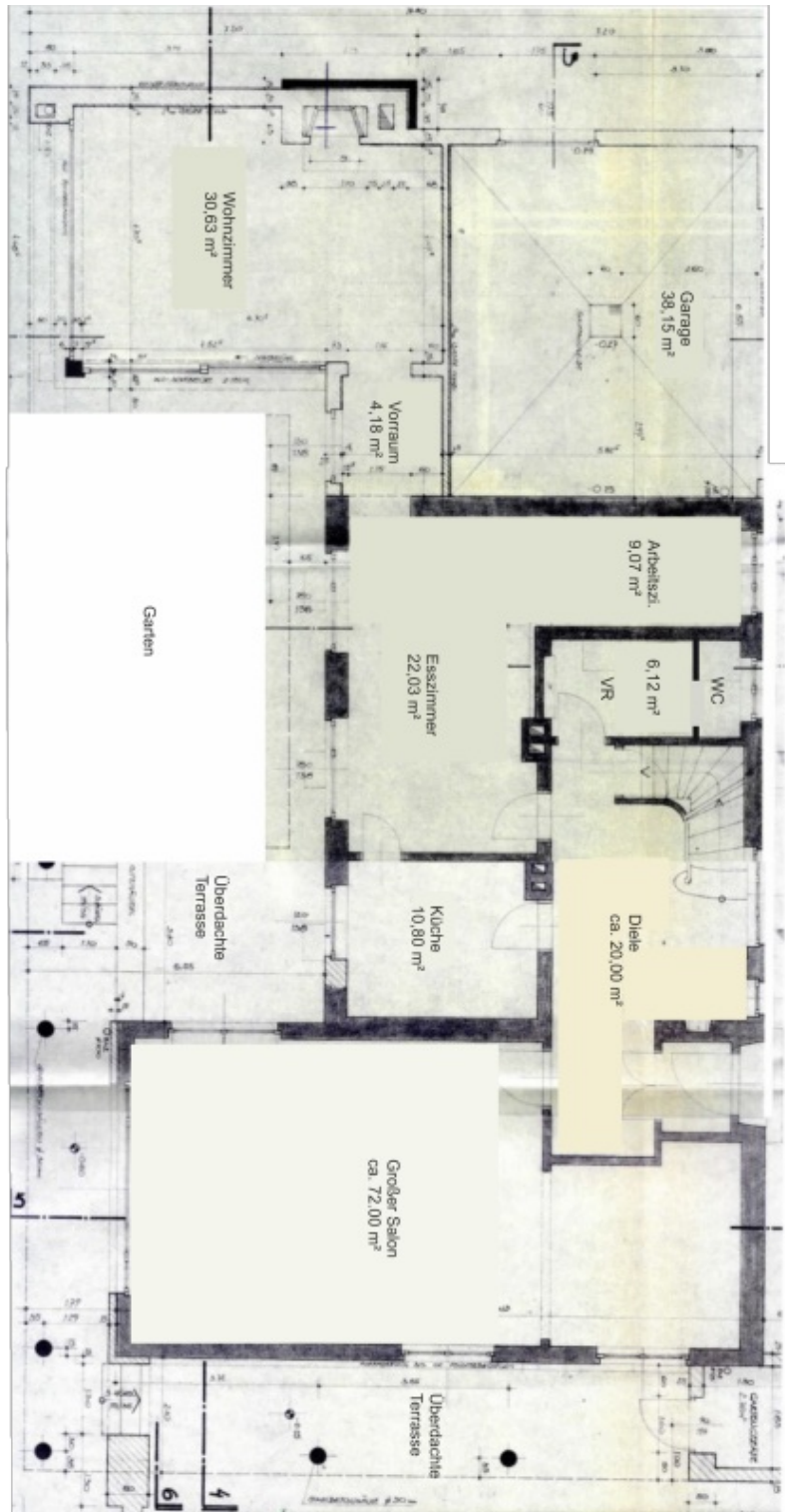












ERDGESCHOSS ca. 175 m² Wohnfläche zzgl. Garage- und Terrassenflächen



OBERGESCHOSS ca. 183 m² Wohnfläche zzgl. ca. 46 m² Dachterrasse

KELLERGEOSCHOSS ca. 65 m²

