

Historische Villa mit Fernblick in Ernstbrunn



Objektnummer: 4095

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2115 Ernstbrunn
Baujahr:	1902
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	331,12 m ²
Zimmer:	10,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.423,00 m ²
Keller:	13,83 m ²
Heizwärmebedarf:	F 247,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,75
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

Lifestyle Properties









 LIFESTYLE
PROPERTIES



 LIFESTYLE
PROPERTIES



 LIFESTYLE
PROPERTIES















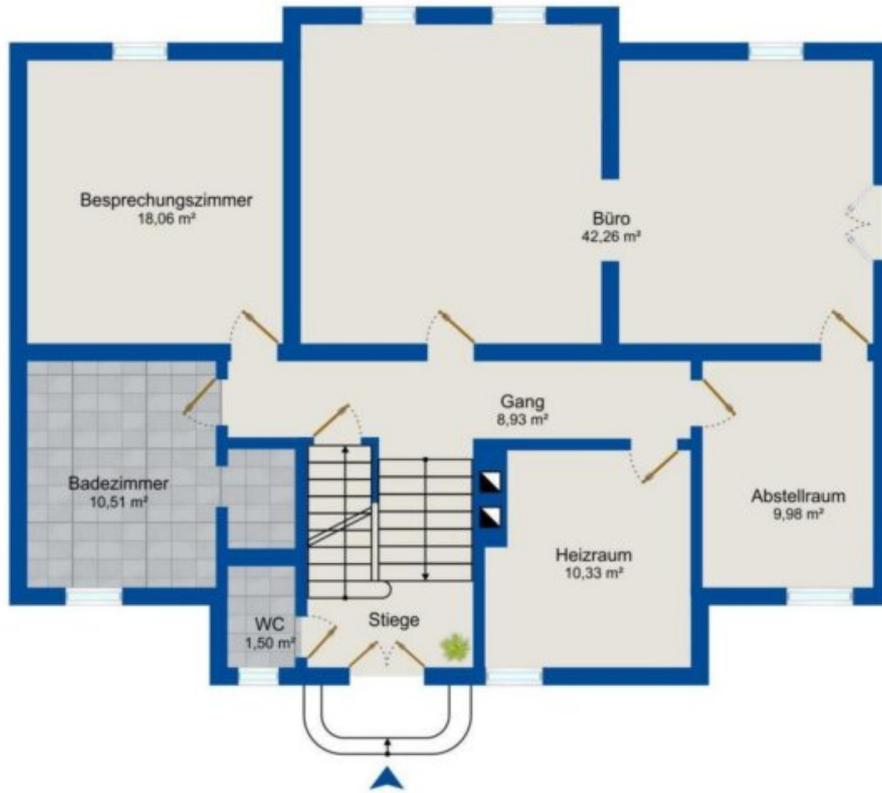




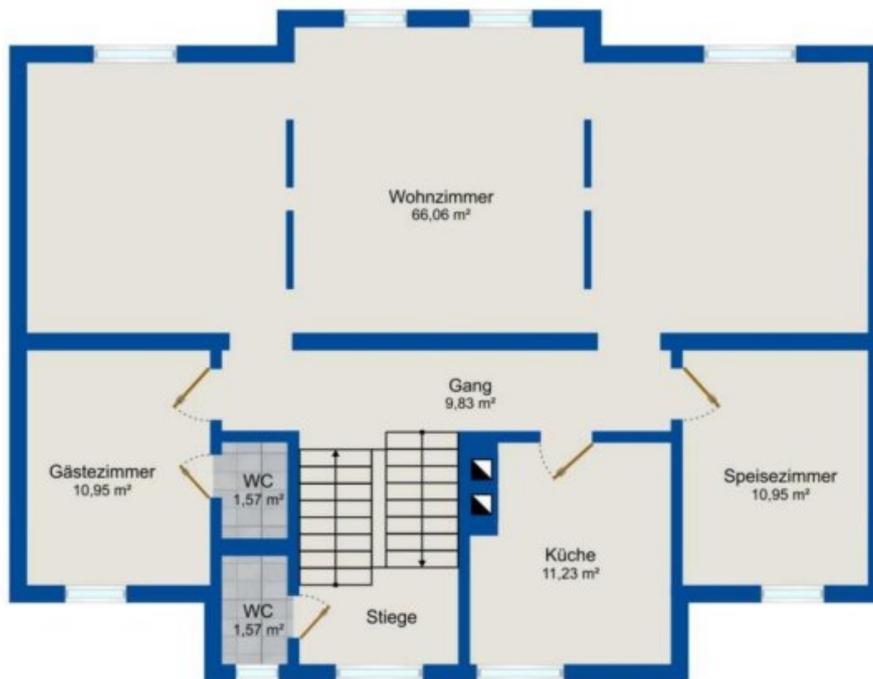




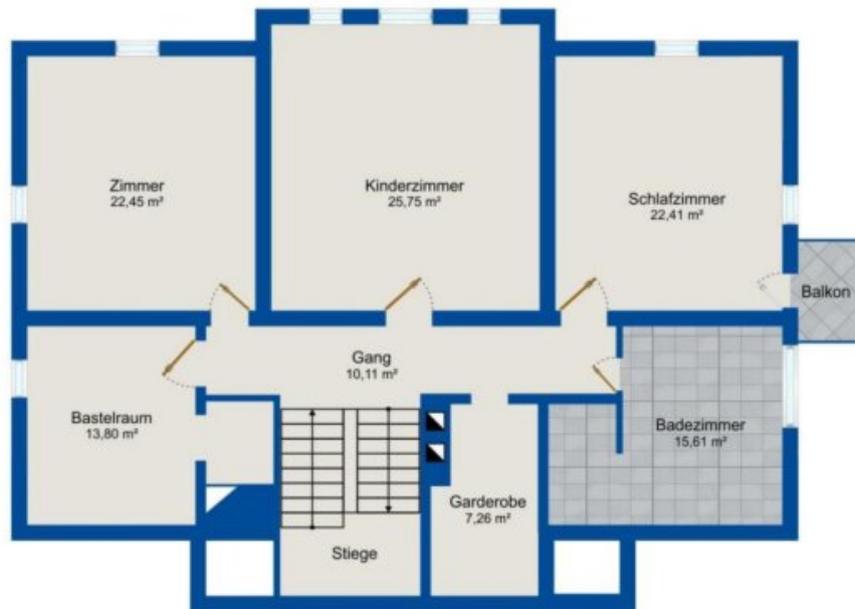




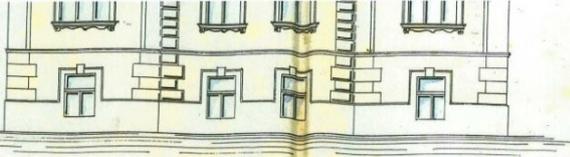
Erdgeschoß



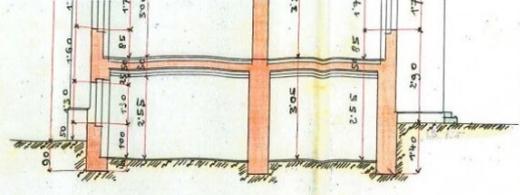
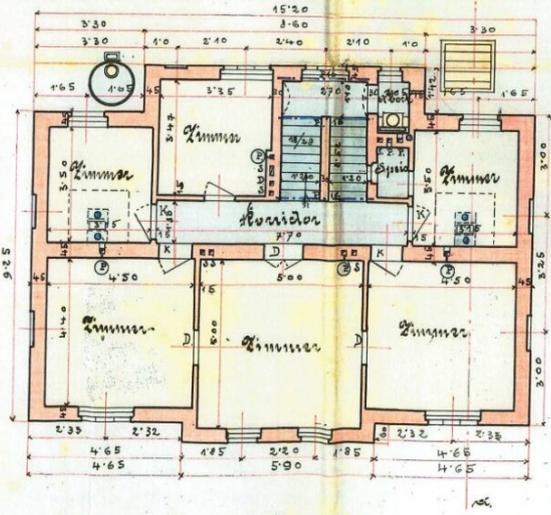
1. Obergeschoß



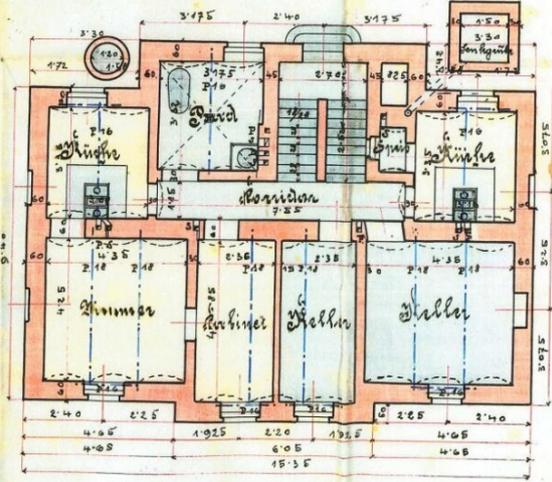
2. Obergeschoß



Erkennung



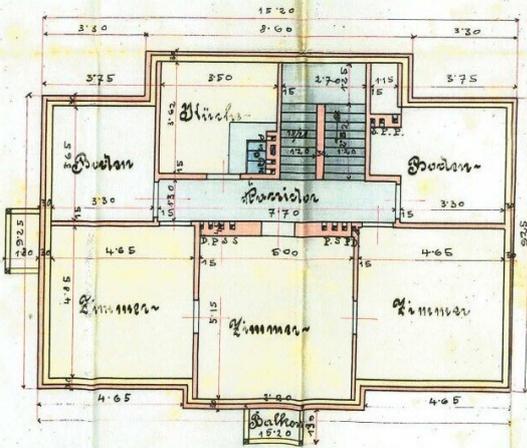
Sanatorium



Karl P. Zimmermann

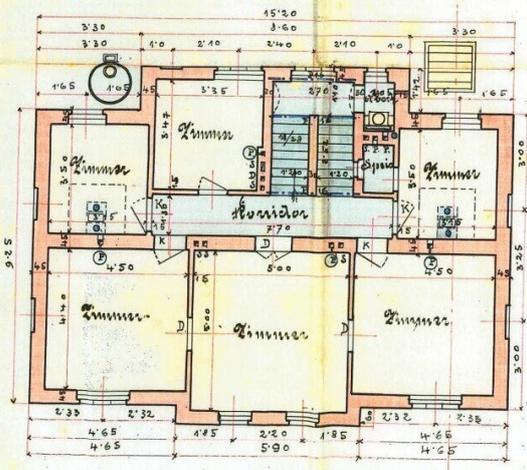
Jung & Stoffer
Architekten

Durchboden



6
Brennbaum, im Juli 1908

Parterre

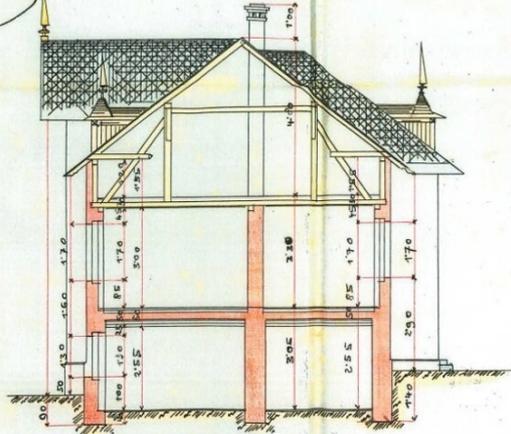
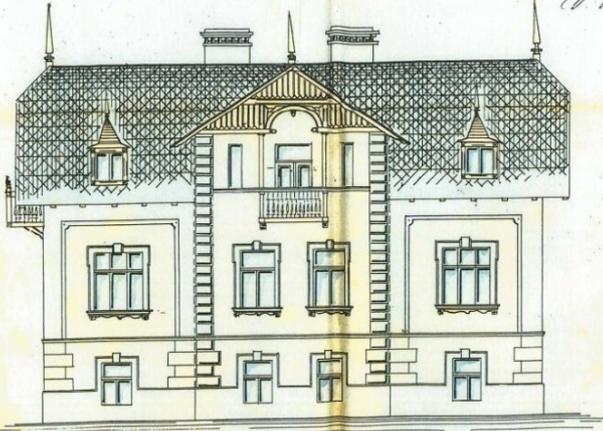


Vorderansicht

Dr. Lohmann
Bauplan 20/1902
Baidung
G.M.

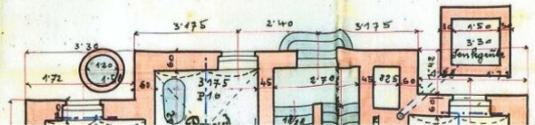
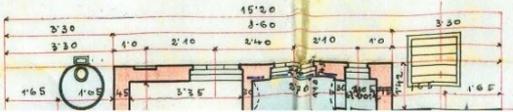


Schnitt w. S.



Grundriss

Schnitt w. S.



Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine historische, sanierte Villa mit großzügigem Garten und Fernblick in ruhiger Lage in Ernstbrunn.

Die traumhafte Villa wurde im Jahre 1902 errichtet und befindet sich auf einem wunderschönen ca. 1.586 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 331 m² erstreckt sich über drei Etagen und teilt sich in 10 Zimmer, eine Ankleide, eine Küche, einen großzügigen Abstellraum, zwei Badezimmer, drei separate WCs und einen Heizraum. Zudem verfügt eines der Zimmer im obersten Stock über einen Balkon.

Sie betreten die Immobilie und gelangen zentral zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses, welche aktuell als Büro genutzt werden. Drei Zimmer mit insgesamt ca. 60 m² bieten sich hier zur individuellen Gestaltung an. Ein weiterer ca. 10 m² großer Raum, welcher sich als Abstellraum eignet, sowie ein Badezimmer, ein separates WC sowie der Heizraum des Hauses befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Alle Räume überzeugen mit hohen, gewölbten Decken und großen Fenstern für eine freundliche Atmosphäre. Aus dem Erdgeschoss haben Sie außerdem Zugang zu der Terrasse und dem großzügigen Garten, welcher auf ca. 1.423 m² Fläche zur Errichtung und kreativen Gestaltung Ihrer persönlichen Wohlfühloase einlädt.

Über die Treppen, bei denen die originalen Fliesen erhalten worden sind, gelangt man in das 1. Obergeschoss der Villa. Hier befindet sich ein traumhafter, offen gestalteter, ca. 66 m² großer Wohnbereich, welcher durch moderne Raumtrenner in separate Ess- und Wohnbereiche geteilt ist. Des Weiteren befinden sich zwei ca. 11 m² große Zimmer, die moderne und großzügige Küche sowie zwei WCs auf der ersten Etage sowie im Zwischenstock.

Im obersten Stock befinden sich die privaten Räumlichkeiten. Die drei Zimmer mit Größen zwischen ca. 22 und 26 m² eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder oder Gästezimmer. Bei zwei der Räume handelt es sich um Eckzimmer, wodurch sie von mehreren Seiten mit Licht durchflutet werden. Zudem hat eines der beiden Zimmer einen privaten Balkon, welcher einen

traumhaften Blick in den Garten gewährt. Ebenso ist ein weiteres, ca. 14 m² großes Zimmer, eine Ankleide und ein wunderschönes, mit Badewanne und Waschtisch ausgestattetes Tageslichtbad auf dieser Etage zu finden.

Das gesamte Gebäude wurde über die letzten Jahre immer wieder mit viel Liebe saniert und umgebaut. Hier wurde darauf geachtet, die Seele der Jahrhundertwendevilla zu erhalten. Das Dach wurde komplett erneuert, Kanal für Regen- und Schmutzwasser, ebenso wie Blitzschutzanlagen wurden neu errichtet und eine südseitige Terrasse mit 50 m² wurde erbaut. Ebenso wurde der Gaskessel getauscht und neu installiert, Fenster wurden getauscht und die Holzinventüren wurden instandgesetzt. Das Eingangsportal wurde mit Edelstahl und einem Natursteinpodest in Granit neu erbaut. Die Seele der Villa spürt man auch im traumhaften Garten, der mit einem Pool ergänzt wurde. Hier befinden sich viele Obstbäume, wie Apfel-, Kirsch-, Marillen- und Blutpflaumen, ebenso ein Lindenbaum, zwei Lärchen und Sträucher wie Flieder, Jasmin, Bambus und diverse Beeren.

Die Betriebskosten setzen sich aus Abgaben für die Gemeinde (€450,71 pro Quartal), Strom (€395.- pro Quartal) und Gas (€70,70 pro Monat) zusammen.

Die angefügten Pläne zeigen den jetzigen Grundriss sowie den Originalzustand der Villa vor Umbauarbeiten.

Die Lage der Immobilie ist ausgezeichnet. Umgeben von Grün profitieren Sie dennoch von einer sehr guten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Restaurants, Apotheken und Supermärkte, erreichen Sie in nur wenigen Minuten innerorts. Wien erreichen Sie mit dem Auto in etwa 30 Minuten. Diverse Grünflächen laden zum Spazieren und Erforschen in der Natur ein. Der nahegelegene Wildpark Ernstbrunn, sowie das Kreuttal und das Gebiet Leiser Berg sind optimal für Wanderungen und Mountainbike-Touren.

Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <8.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap