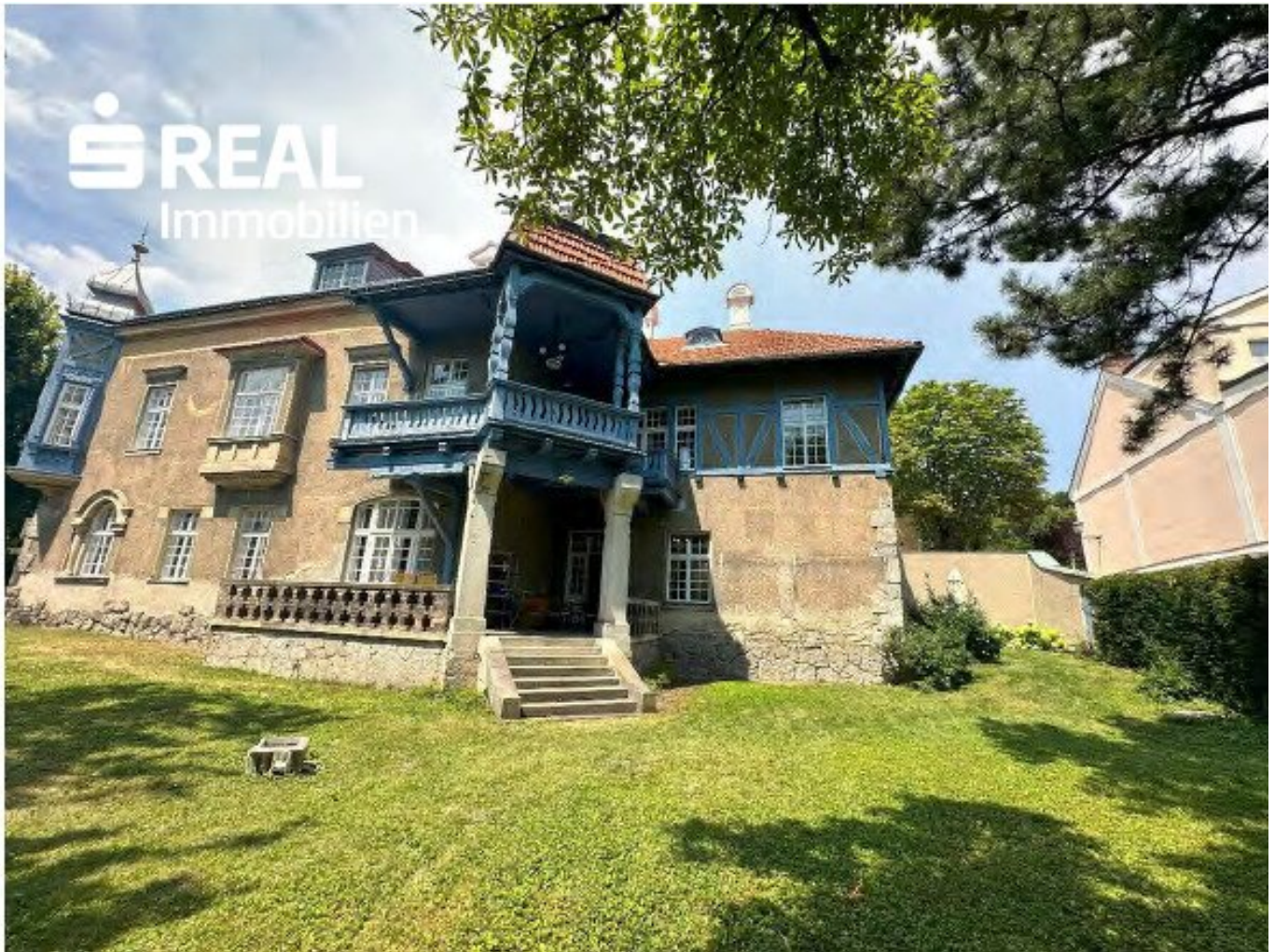


## **Versteigerung – Rarität: Historische Villa in 2540 Bad Vöslau**



**Objektnummer: 960/71102**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 236,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	1.700.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340

H +43 664 88544117

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





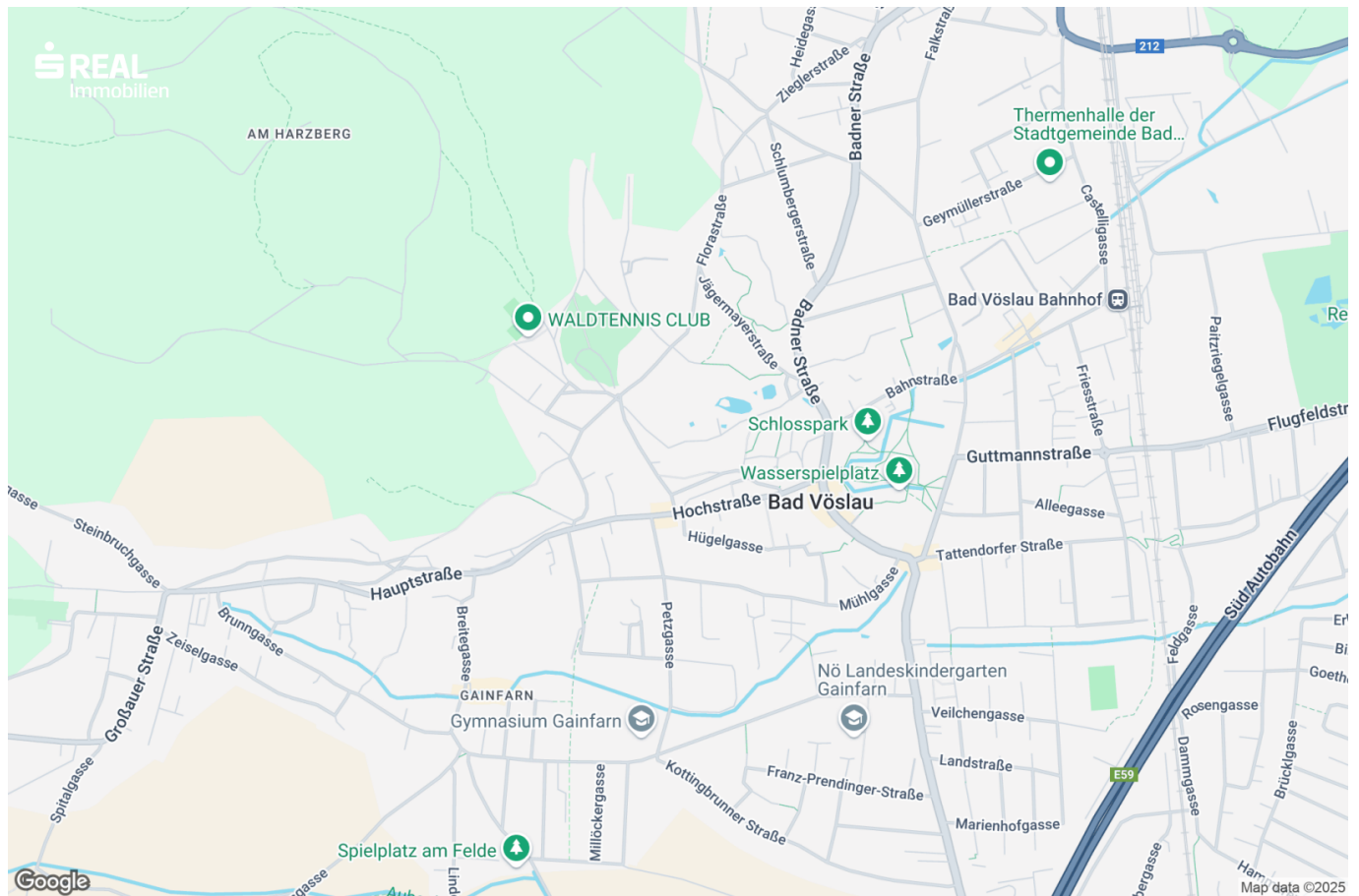
Foto 53: Terrasse | Top 1 | UG



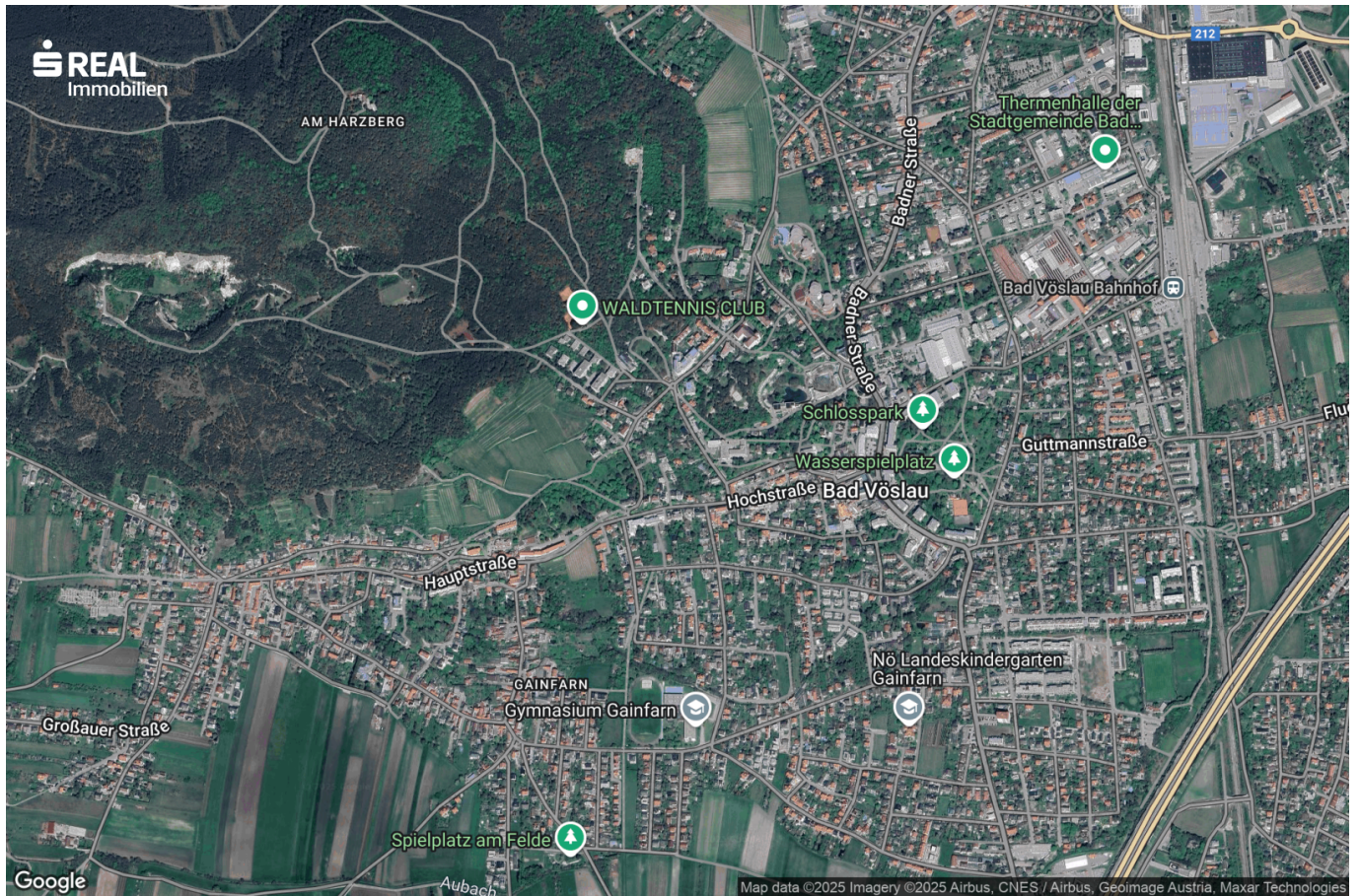
Foto 1: Straßenperspektive (Hochstraße)



Foto 2: Straßenperspektive (Hochstraße)









### 3.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist als **Bauland Kerngebiet** mit einer **maximalen Bebauungsdichte von 50%** und der **maximalen Geschosshöhe h2** in **geschlossener Bauweise** gewidmet. Weiters ist eine „Ortskern - Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ ausgewiesen.

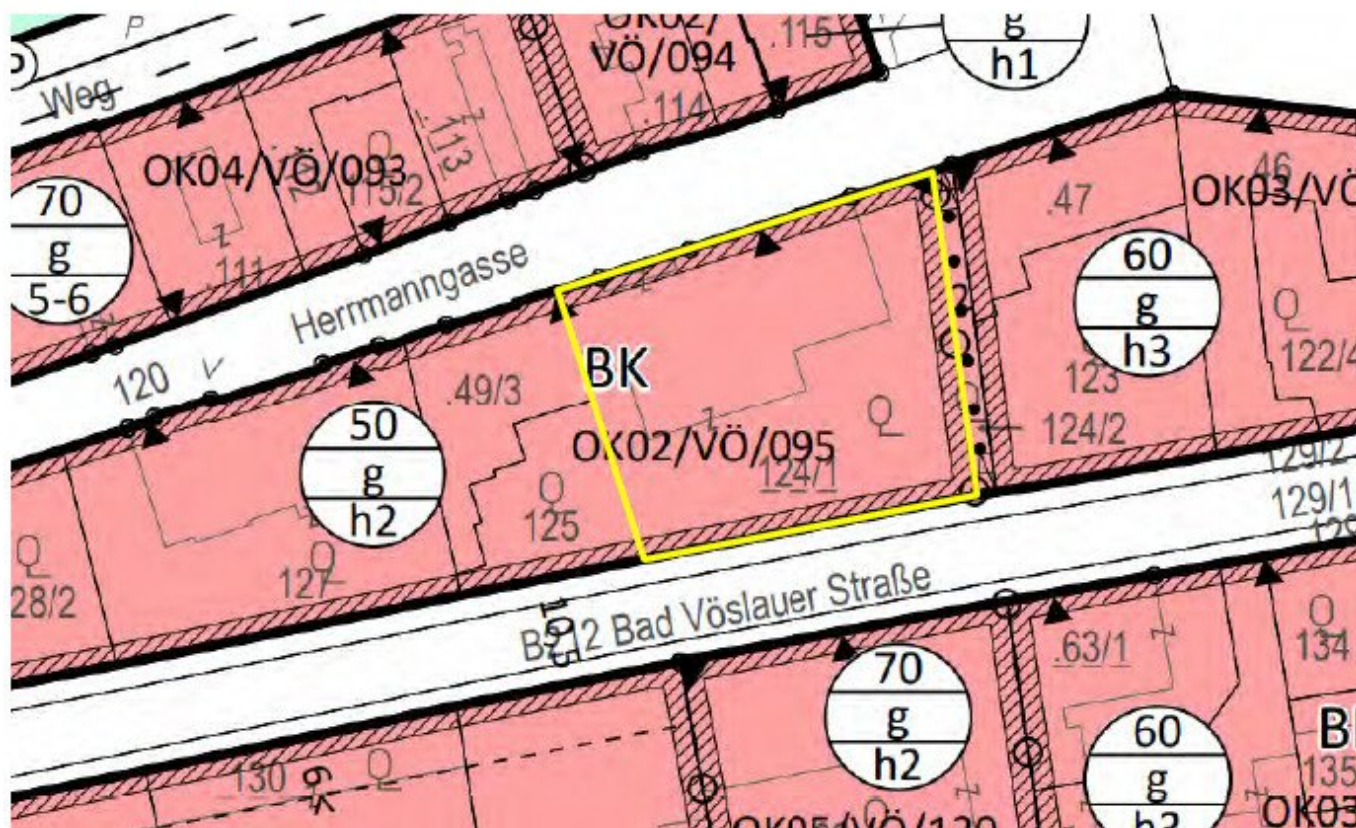


Abbildung 5: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (vgl. Stadtgemeinde Bad Vöslau 2024)

<b>BK</b>	<b>Bauland Kerngebiet</b> (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16):  2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.
▼ ▼ ▼	Pflicht zum Anbau an einer Straßen- oder Baufluchtlinie
— ○ —	Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
<b>50</b>	Maximale Bebauungsdichte von 50,00% (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 30, Abs 2)6)
<b>g</b>	Geschlossene Bauweise (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 31, Abs 1)1)

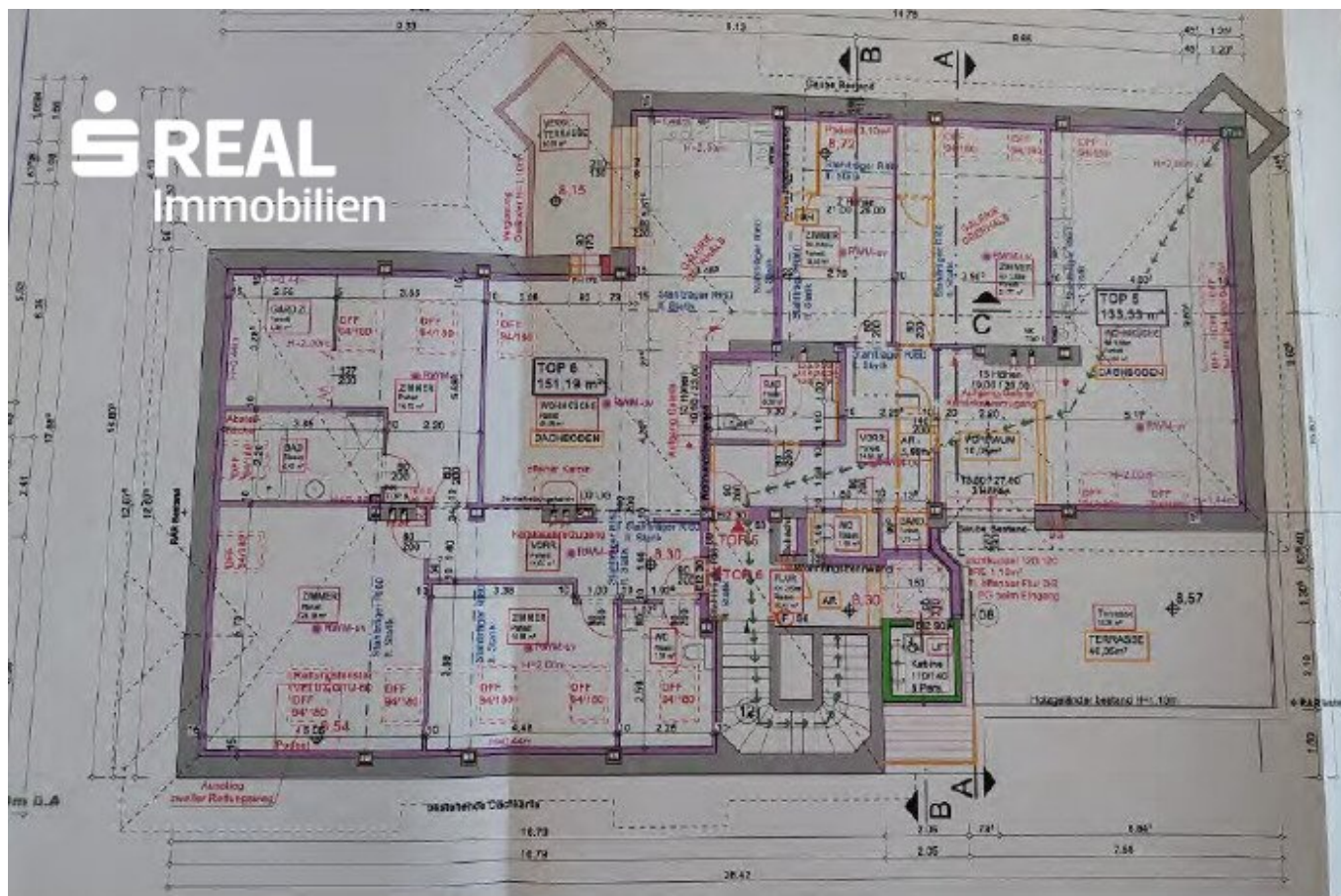


Abbildung 16: DG | Einreichplan | 10.01.2023



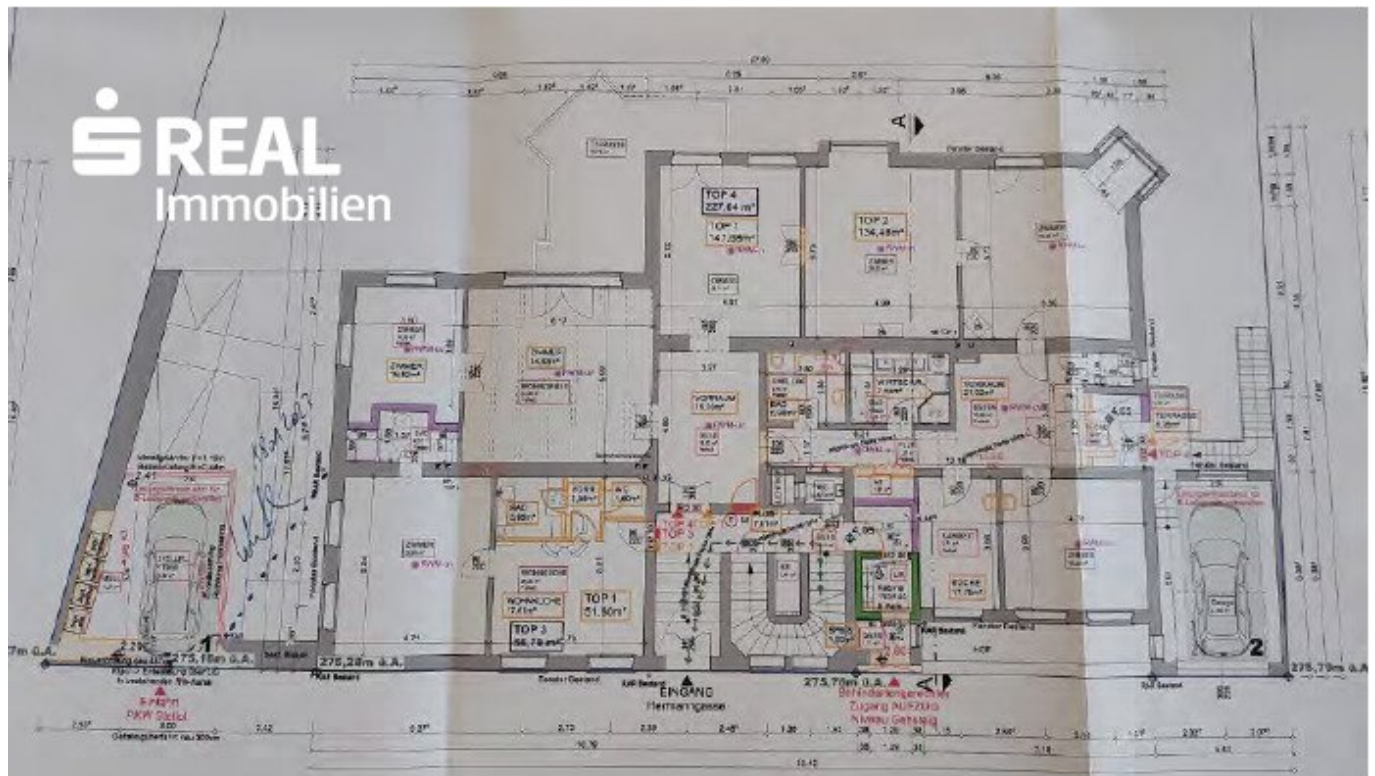


Abbildung 15: EG | Einreichplan | 10.01.2023







Abbildung 18: Schnitt A - A | Einreichplan | 10.01.2023



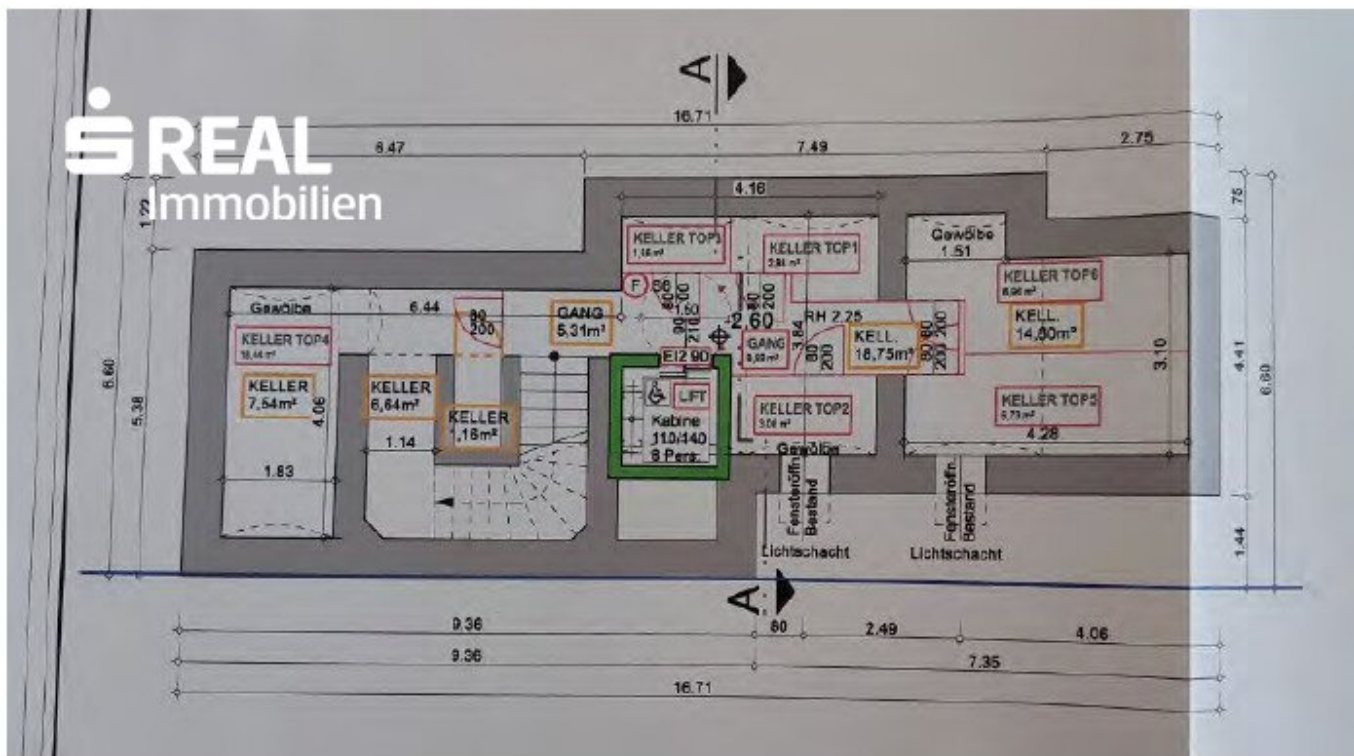


Abbildung 13: Teilkeller | Einreichplan | 10.01.2023

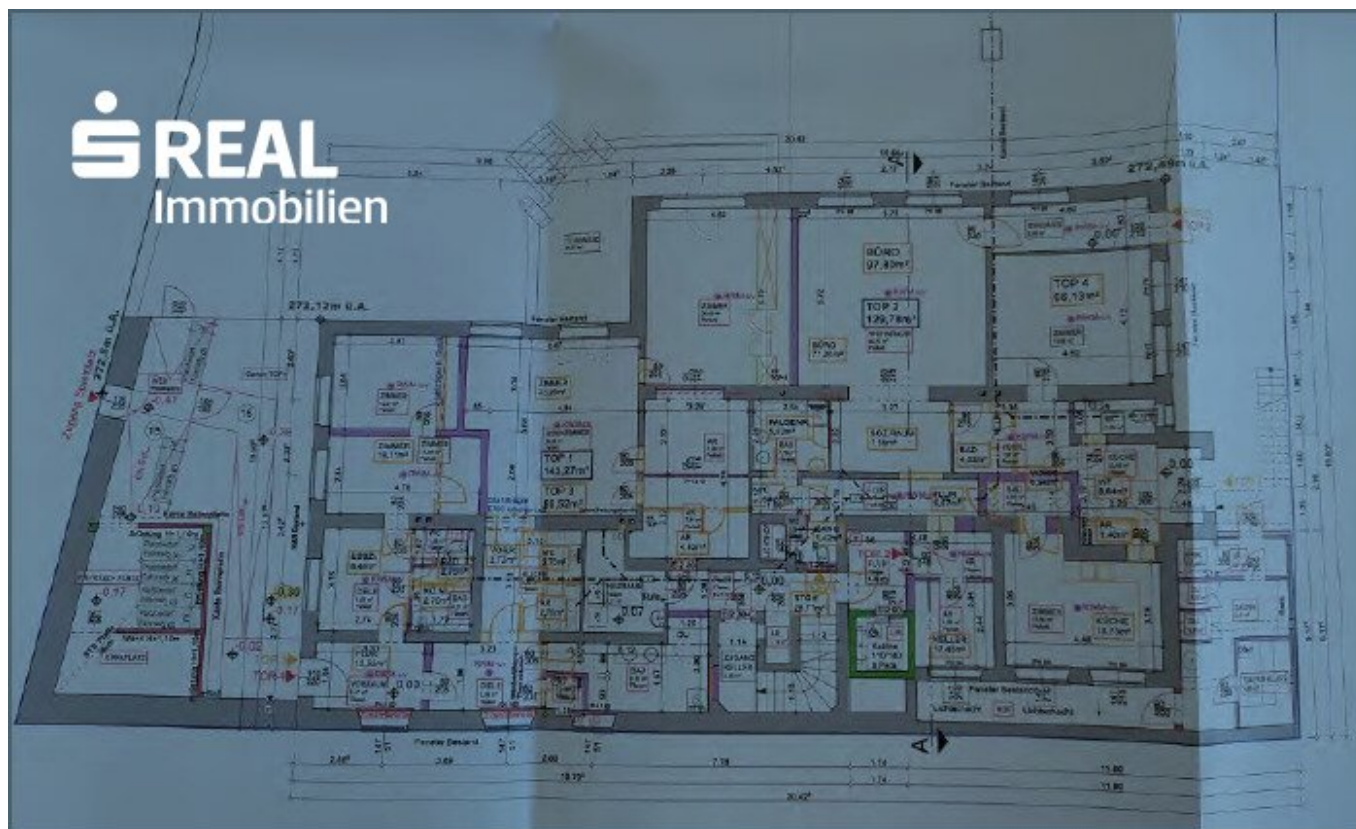


Abbildung 14: UG | Einreichplan | 10.01.2023



## Objektbeschreibung

Eine historische Villa, Villa Eugen Ritter von Pazelt, ein Haus, das eine lange Geschichte zu erzählen hat, sucht einen neuen Eigentümer, der sie zu schätzen weiß.

### Infrastruktur

Diese einzigartige Immobilie mit den Adressen Herrmannngasse 3 und Hochstraße 20 in 2540 Bad Vöslau befindet sich im historischen Stadtkern von Bad Vöslau in unmittelbarer Nähe zum Stadtmuseum und der Stadtpfarrkirche. Das Schloss Bad Vöslau und das kaiserliche Thermalbad Vöslau sind bequem zu Fuß erreichbar.

### Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft befindet sich die Villa „Pazelt“.

Die imposante Villa wurde im Jahre 1895 vom Architekten Ludwig Baumann in Massivbauweise als späthistorischer Baukörper mit Materialbau- und Schweizerhauselementen errichtet, zuletzt 2015 umfassend saniert und verfügt über einen Teilkeller, ein Untergeschoß, ein Erdgeschoß und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß.

Das Dach wurde als Satteldach mit Ziegeleindeckung gewählt und teilweise wurden auch Glasziegel eingesetzt.

Derzeit sind 4 Wohneinheiten in dem Gebäude konzipiert, von denen 2 im Untergeschoß sowie 2 im Erdgeschoß situiert sind. Die 4 bestehenden Wohneinheiten umfassen eine Wohnfläche von ca. 557,88 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.090 m<sup>2</sup>.

Weiters liegt auch eine Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschoßes vor. Durch diesen Ausbau können zwei weitere Wohneinheiten errichtet werden und die Wohnnutzfläche des Dachgeschoßes wird nach Fertigstellung gemäß Einreichplan mit rd. 262,42 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dadurch würde sich die Gesamtwohnnutzfläche (UG, EG, DG) auf 820,30 m<sup>2</sup> erhöhen.

Zusätzlich befindet sich auch eine Garage mit einem KFZ-Abstellplatz und rd. 22 m<sup>2</sup> Nutzfläche im südwestlichen Bereich des Gebäudes.

Die Villa unterteilt sich in folgende parifizierte Wohneinheiten:

Top 1 :

143,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche (davon 37,75 m<sup>2</sup> Einlegerwohnung)

23,75 m<sup>2</sup> Terrassenfläche

216,10 m<sup>2</sup> Garten

2,88 m<sup>2</sup> Kellerabteil

Top 2:

129,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche (davon 31,26 m<sup>2</sup> Einlegerwohnung)

74,61 m<sup>2</sup> Garten

3,08 m<sup>2</sup> Kellerabteil

Top 3:

56,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche

1,60 m<sup>2</sup> Kellerabteil

Top 4:

228,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche

25,71 m<sup>2</sup> Terrassenfläche

18,44 m<sup>2</sup> Kellerabteil

21,89 m<sup>2</sup> Garage

20,03 m<sup>2</sup> Abstellraum (Sauna möglich)

Top 5 und Top 6:

Rohdachboden

116,13 m<sup>2</sup> und 146,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich (exklusive Terrasse und Galerie)

Fordern Sie kostenlos und unverbindlich das Schätzungsgutachten an.

Startgebot: € 1.364.500, -

Schätzwert: € 1.700.000, -

Versteigerungstermin: 4. Quartal 2025 (Termin wird noch bekanntgegeben)



*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe.*

*Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste*

*Bank & Sparkasse.*

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.