

**Historischer Charme und zeitlose Eleganz – eine stilvolle  
Jahrhundertwendevilla für höchste Ansprüche.**



Villa mit Garten

**Objektnummer: 7536/105**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Ebreichsdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	391,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	631,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	71,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Engl**

Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27

ENGL realitäten



ENGL realitäten



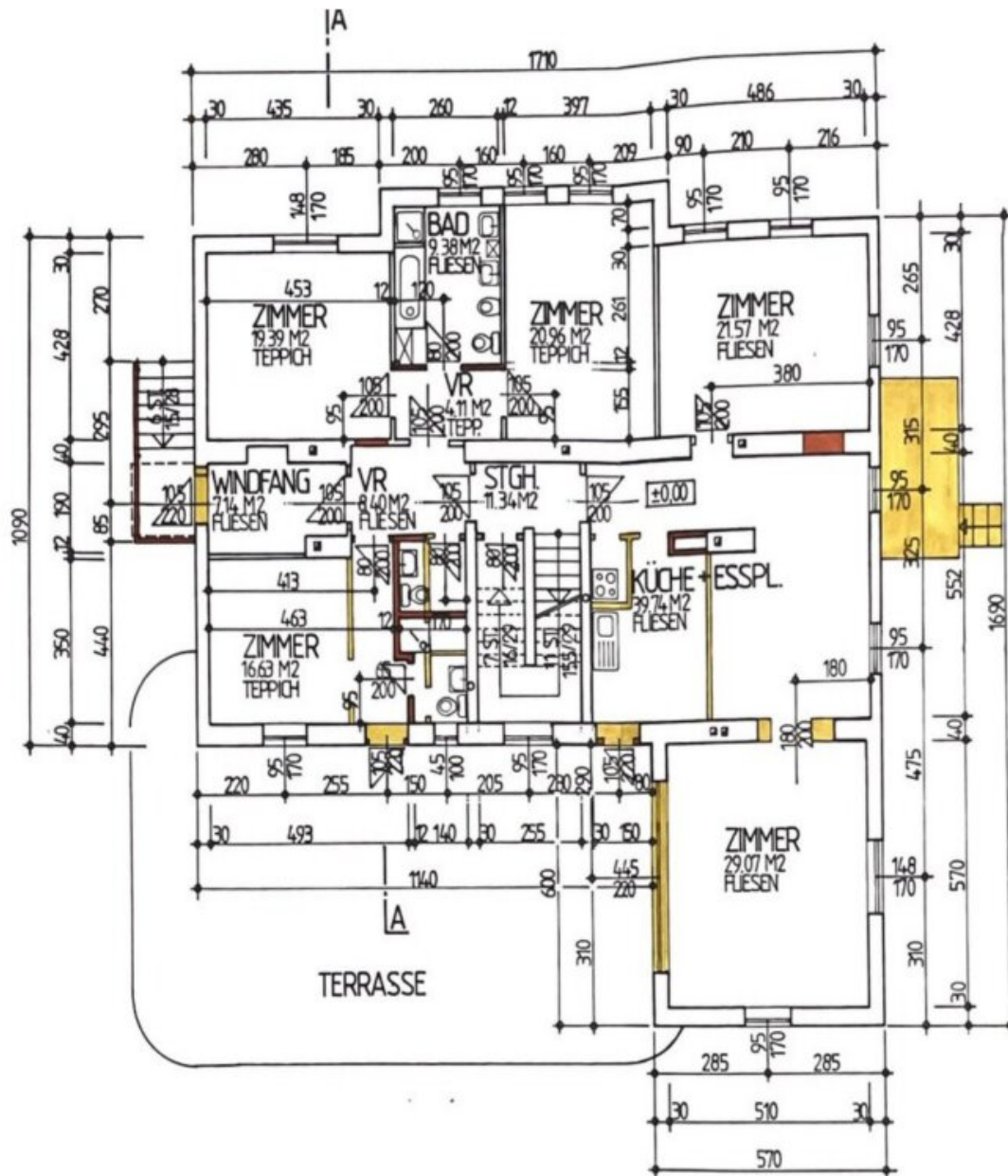


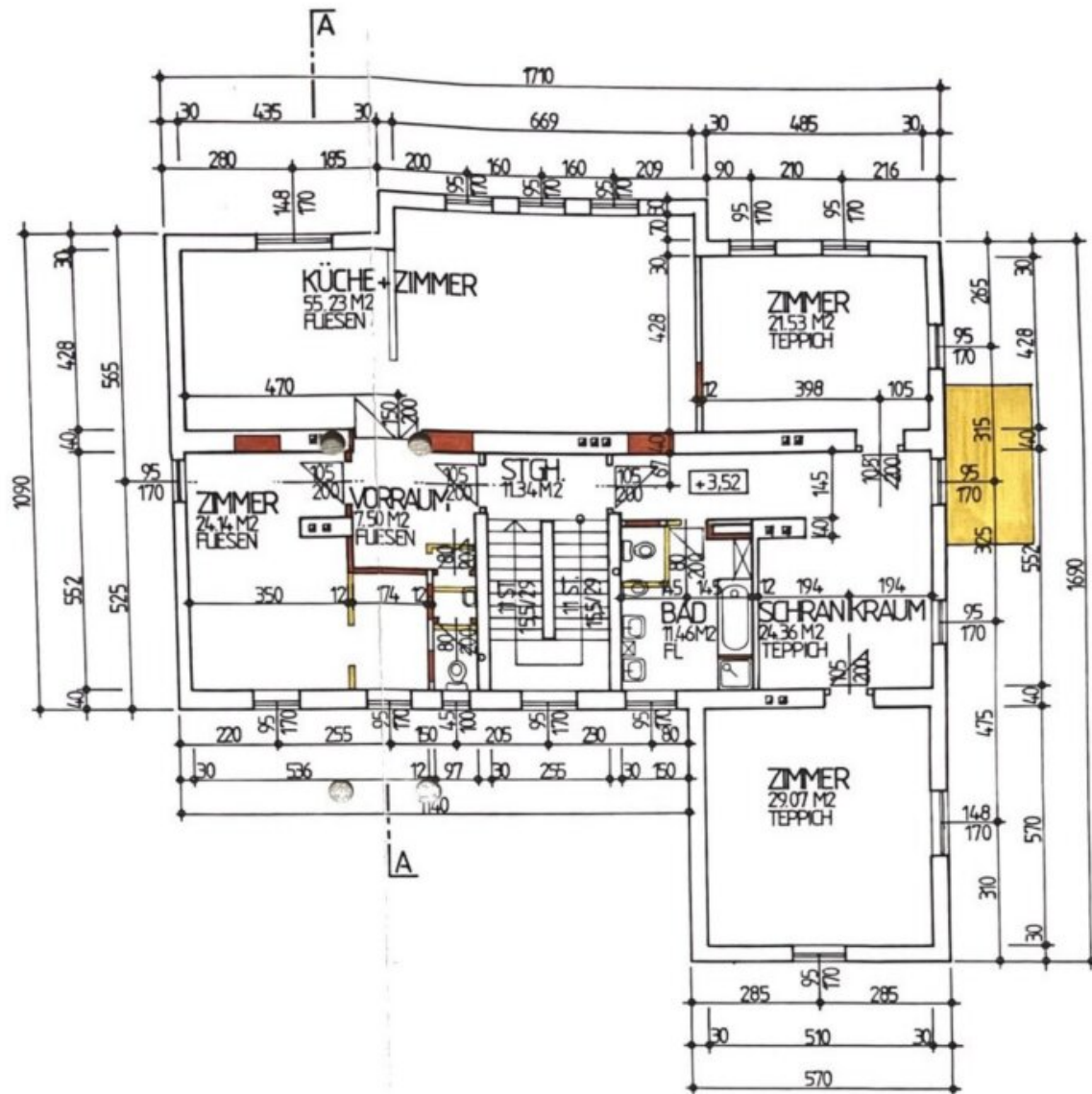
ENGL realitäten



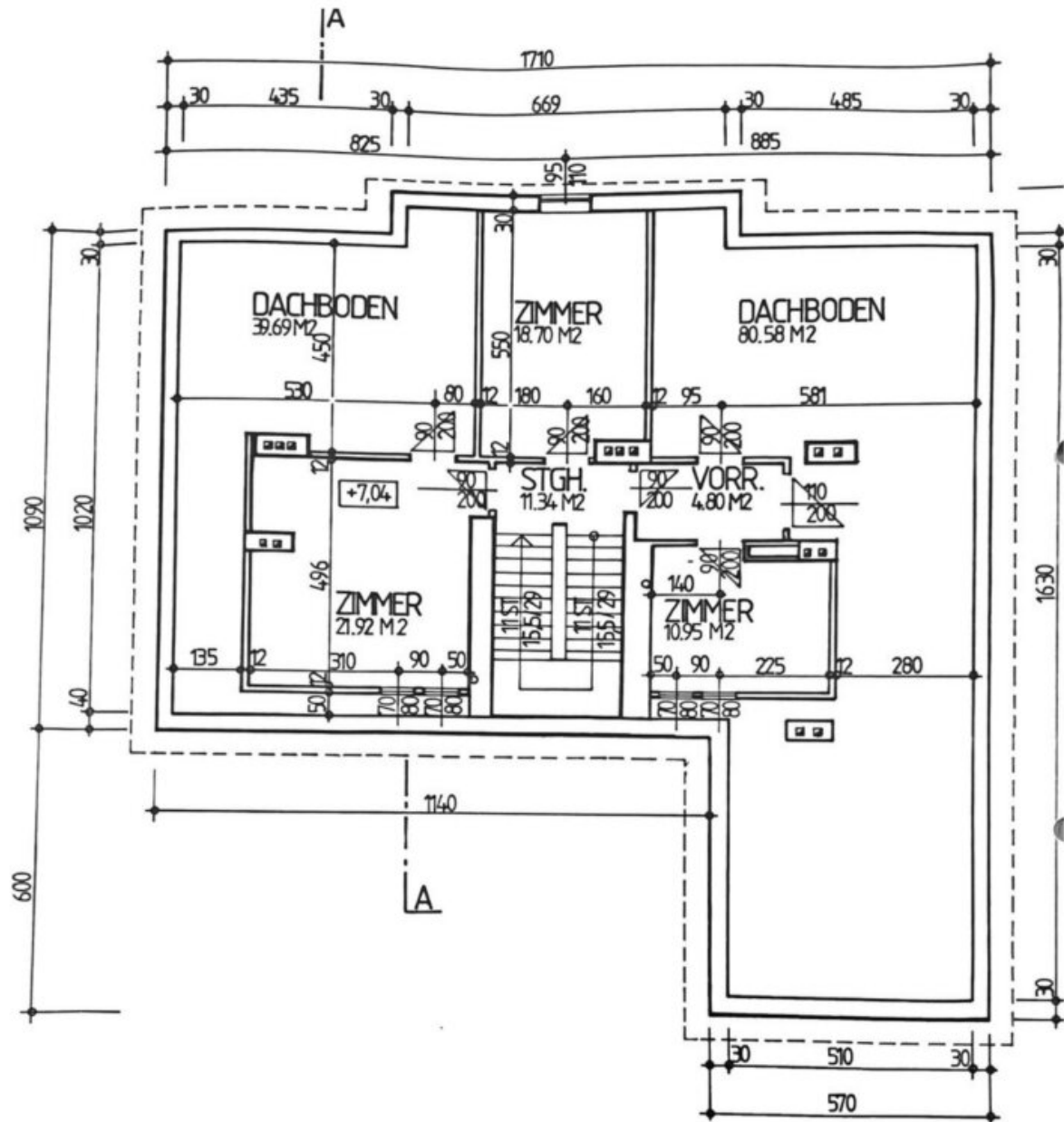
ENGL realitäten



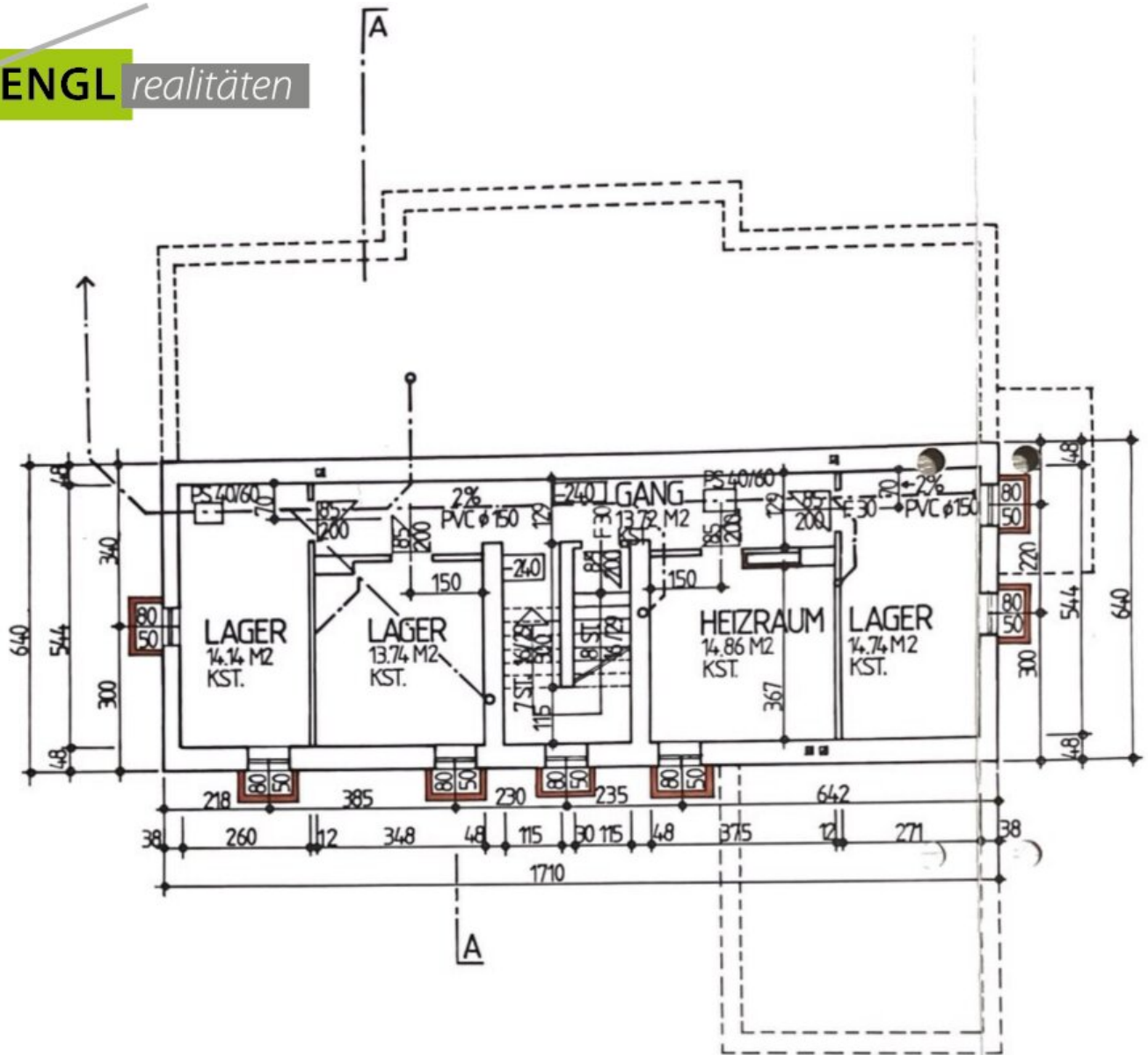




# 1. OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# KELLERGESCHOSS

## **Objektbeschreibung**

### **Ein Wohnjuwel der Jahrhundertwende-Preis Auf Anfrage**

#### **Historischer Charme, moderner Luxus und eine Spitzenlage**

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen in einer prachtvoll renovierten Jahrhundertwendevilla, die nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch höchsten Komfort und zeitlose Eleganz bietet. Dieses Anwesen ist die perfekte Wahl für Familien, die historische Architektur mit modernem Wohngefühl in einer begehrten Lage verbinden möchten.

#### **Erdgeschoss und Obergeschoss – repräsentativ und einladend**

Schon beim Betreten empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Entrée mit hohen Decken, stilvoller Einrichtung und edlen Feinstein- bzw. Marmorböden. Die eleganten Wohnbereiche auf beiden Etagen sind jeweils mit Kaminen ausgestattet und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Großzügige Speisezimmer mit modernen oder rustikal inspirierten Einbauküchen verbinden den historischen Charakter der Villa mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Zusätzliche Zimmer und mehrere Badezimmer bieten durch die großzügige Raumaufteilung flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für groß Familie, Gäste oder Homeoffice.

#### **Terrasse – Wohnen im Grünen**

Vom Wohnbereich im Erdgeschoss gelangen Sie auf die großzügige, südseitige Terrasse mit Blick in den prachtvoll angelegten Garten. Ein perfekter Ort für erholsame Stunden im Freien, gesellige Runden oder sommerliche Feste.

#### **Der Keller – mehr als nur Nutzräume**

Neben funktionalen Lagerräumen und dem Heizraum könnte der Bereich auch als gut temperierten Weinkeller genutzt werden – ideal zur Lagerung edler Tropfen, für besondere Genussmomente.

#### **Parkmöglichkeiten**

Ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten mehrere Stellplätze direkt am Grundstück.

#### **Fazit**

Diese prachtvolle Jahrhundertwendevilla vereint den Charme und die Eleganz vergangener Zeiten mit dem Komfort moderner Ausstattung – ein einzigartiges Zuhause in bester Lage.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap