

**Zeitlose Eleganz im Wienerwald – Historische Villa mit Nebengebäuden auf Traumgrundstück mit Outdoorpool und Waldsauna**



**Objektnummer: 4356/308**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	361,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 660 245 44 57













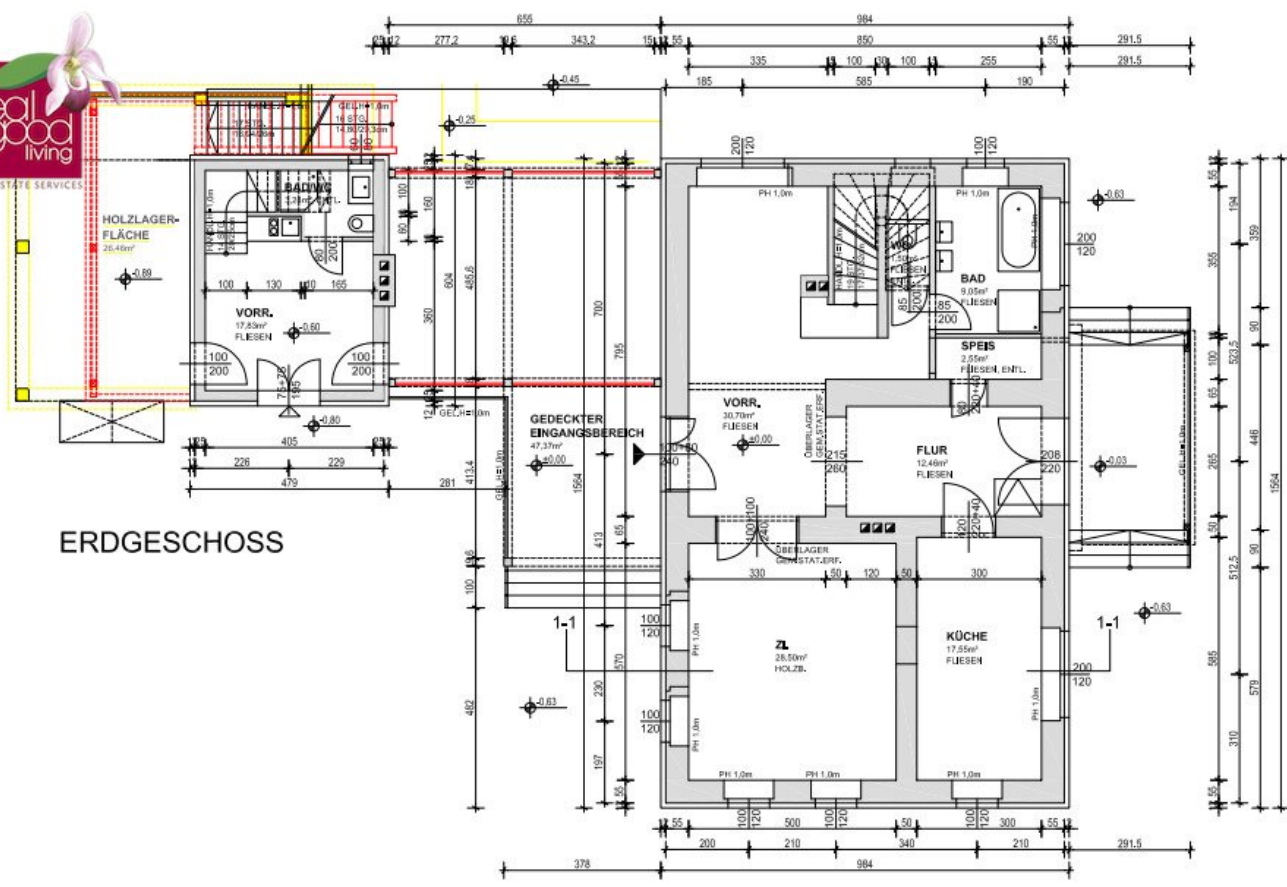






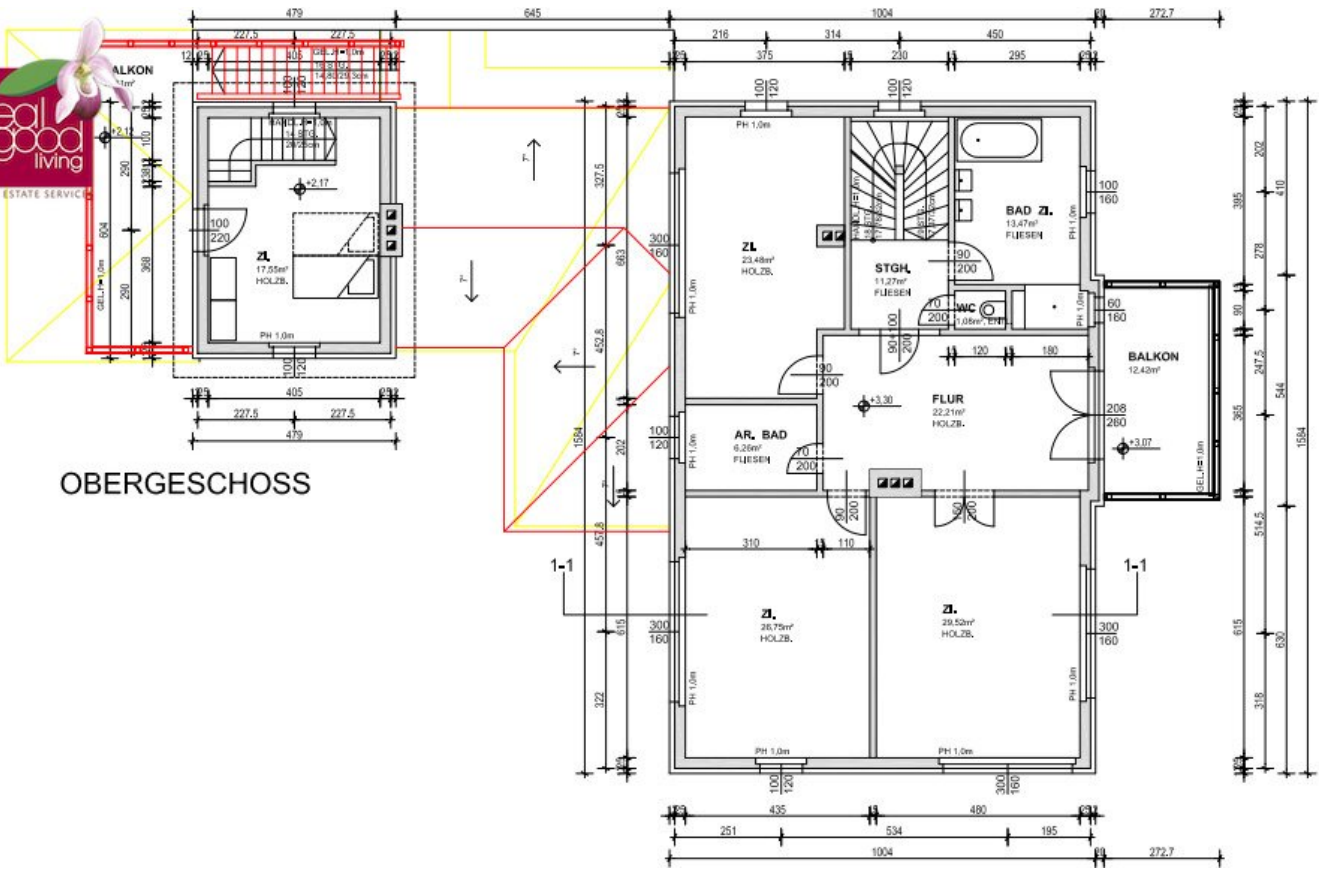


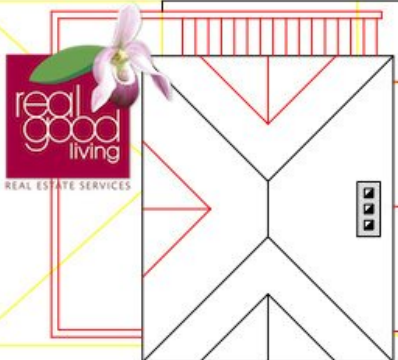
# ERDGESCHOSS



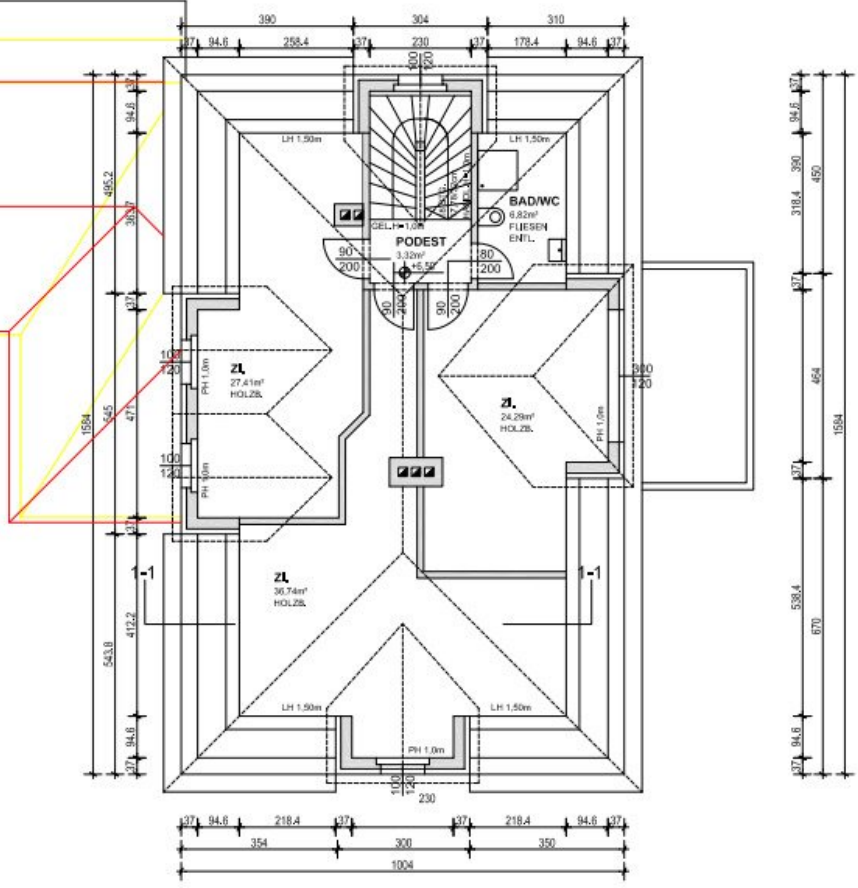


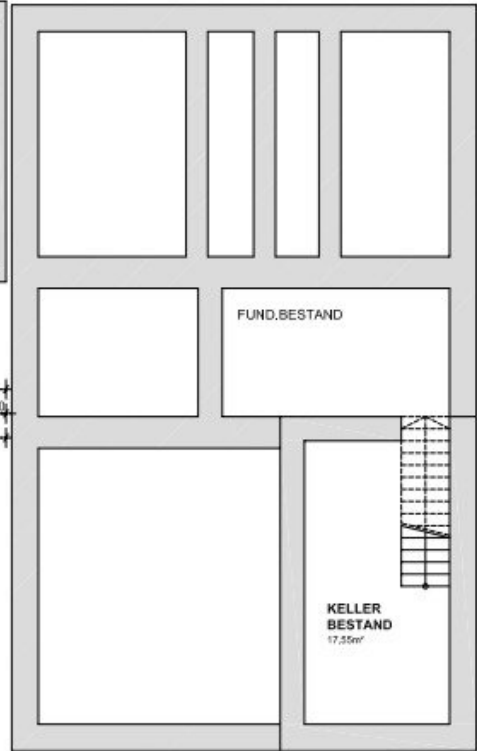
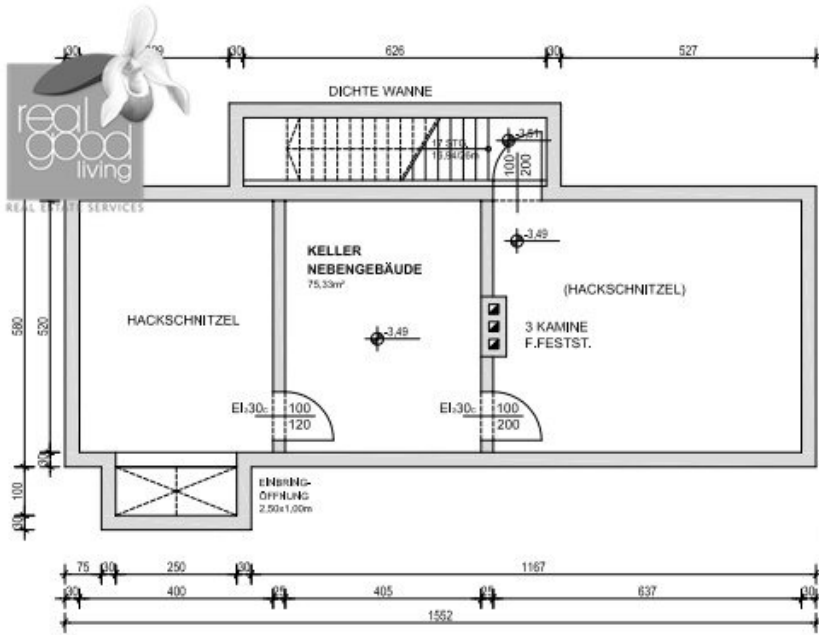
# OBERGESCHOSS





DACHGESCHOSS





## KELLERGESCHOSS

### AUFBAUTEN

SIEHE ENERGIEAUSWEIS.

VER- UND ENTSORGUNG BESTAND.

VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN REGENWASSERS  
AUF EIGENGRUND ÜBER BESTEHENDE SICKERSCHÄCHTE.

## Objektbeschreibung

Diese prachtvolle Villa aus dem Jahr 1925 vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Mit höchster Sorgfalt renoviert, bietet sie die perfekte Symbiose aus klassischer Architektur und zeitgemäßer Technik – ein Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen.

### [Video der Villa](#)

#### ? Highlights des Anwesens

- **Wohnfläche:** ca. 361 m<sup>2</sup>, perfekt durchdachter Grundriss
- **Grundstück:** ca. 33.180 m<sup>2</sup>, absolute Privatsphäre
- **Gebäudeensemble:** Hauptvilla, 2 Gästehäuser (eines mit Glockenturm), Stadel, Gewölbekeller aus 1888, teilunterkellert
- **Wellness & Freizeit:** Außenpool (ca. 16 x 5 m), Holzsauna mit Waldblick, originaler Gewölbeweinkeller (1888)
- **Ausstattung:** 9 Zimmer, 4 Bäder, 2 Abstellräume, zahlreiche Balkone & Terrassen
- **Parkmöglichkeiten:** Garage (3 PKW), Carport (4 PKW), ca. 10 Stellplätze
- **Technik:** Hackschnitzelheizung + Gas-Backup, moderner Technikraum, 1 Brunnen mit Trinkwasserqualität, 1 Brunnen für die Bewässerung des Gartens und der Obstbäume

#### ? Historie & Architektur

Errichtet auf den Mauern eines ehemaligen Theresianischen Forsthauses, entworfen von Prof. Ernst Lichtblau (Schüler Otto Wagners), begeistert die Villa mit traditionellem Fachwerkstil, detailverliebten Holzeinbauten und vier maßgefertigten Kachelöfen.

#### ? Innenausstattung

Originale Holzarbeiten, restaurierte Tischlereinbauten, lichtdurchflutete Räume, großzügige Wohnküche und ein zu einem Speisesaal verglaster Verbindungstrakt mit offenem Kamin schaffen ein elegantes und zugleich behagliches Wohnambiente.

## ? Garten & Umgebung

Das parkähnliche Grundstück mit alten Obstbäumen garantiert Ruhe und Erholung. Zwei Zufahrten führen zum Anwesen, das von einer privaten Zufahrtsstraße erschlossen wird.

## ? Lage & Infrastruktur

Die Villa liegt eingebettet im idyllischen Wienerwald und ist dennoch bestens an Wien angebunden.

- **Entfernung nach Wien:** ca. 20–30 Fahrminuten mit dem Auto
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bahnhöfe und Buslinien in der Nähe, Fahrzeit ins Wiener Stadtzentrum ca. 30–40 Minuten
- **Infrastruktur:** Nahversorgung, Gastronomie sowie Ärzte in wenigen Minuten erreichbar
- **Familienfreundlich:** Kindergärten und Volksschulen in der Umgebung, weiterführende Schulen in den angrenzenden Gemeinden oder in Wien schnell erreichbar

## Kaufpreis & Konditionen

**Kaufpreis:** € 3.800.000,00

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

**Kontaktieren Sie:**

? **Herrn Bruno Franz**

? [+43 664 3553 790](tel:+436643553790)

Bitte beachten Sie, dass wir nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen übermitteln können.

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 <1.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap