Eine außergewöhnliche Villa im Wienerwald – Historische Eleganz trifft auf zeitlosen Wohnluxus



Objektnummer: 4356/308

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1925
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	361,47 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.800.000,00 €

Provisionsangabe:

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









































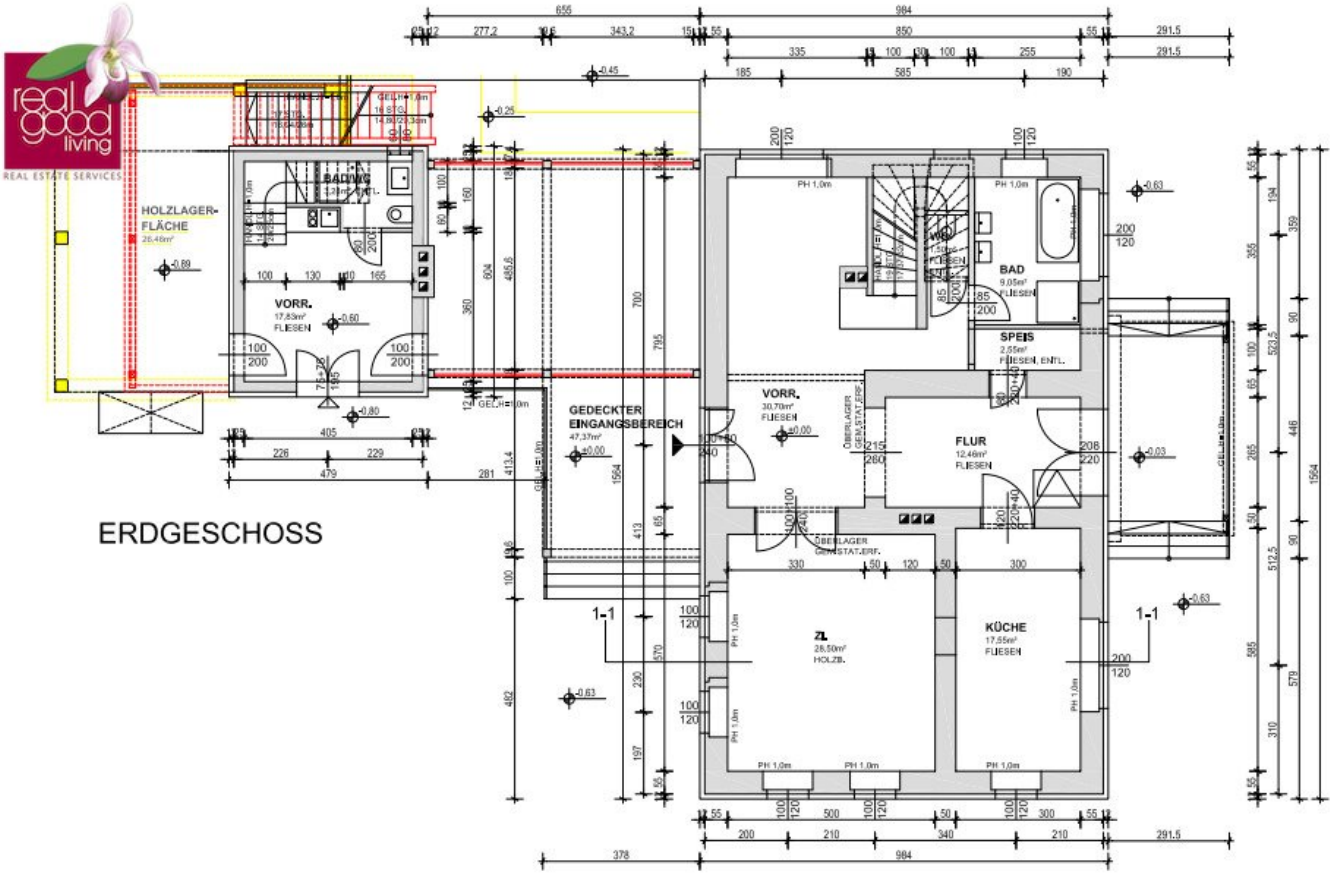




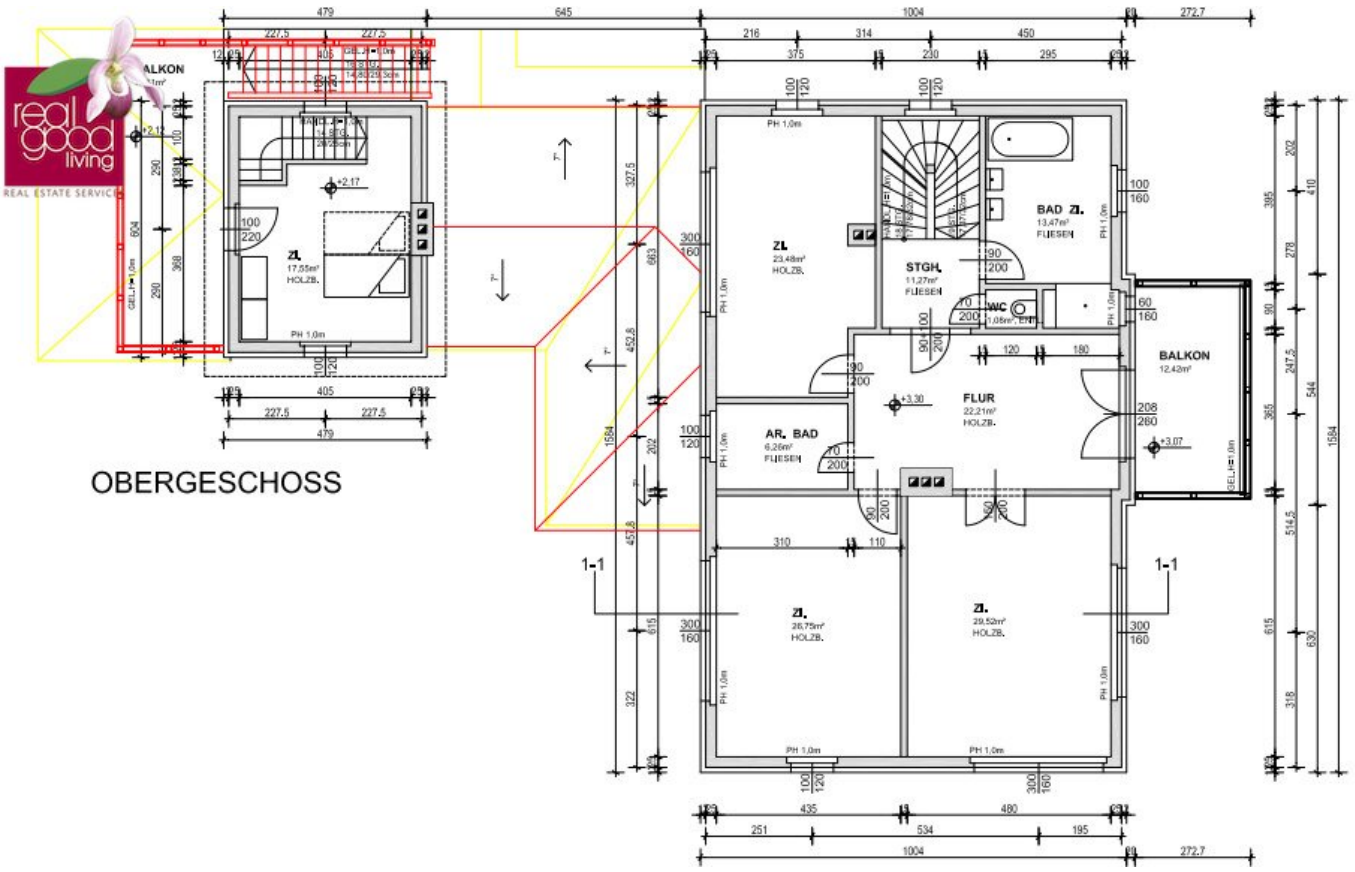




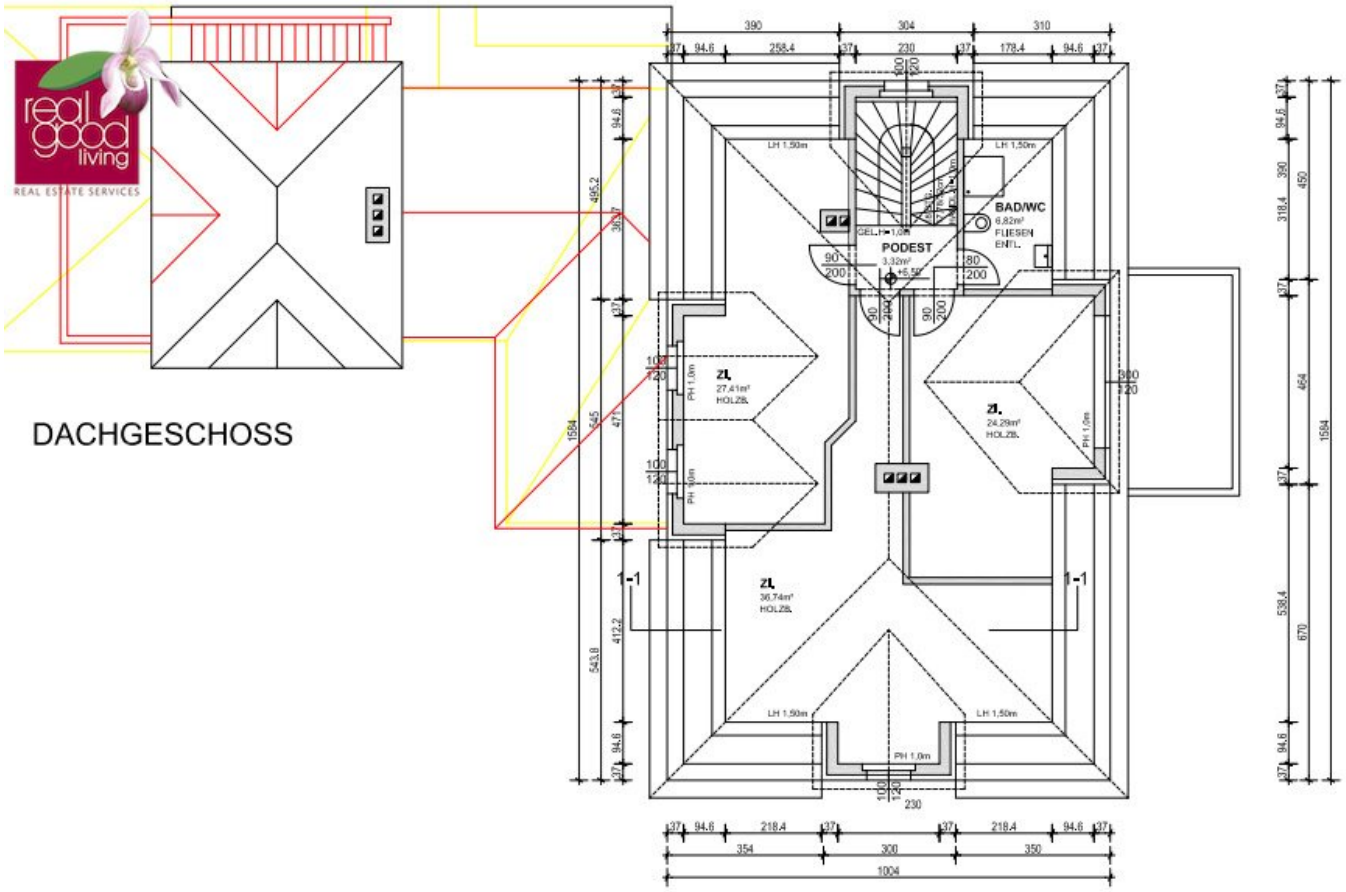

real good living

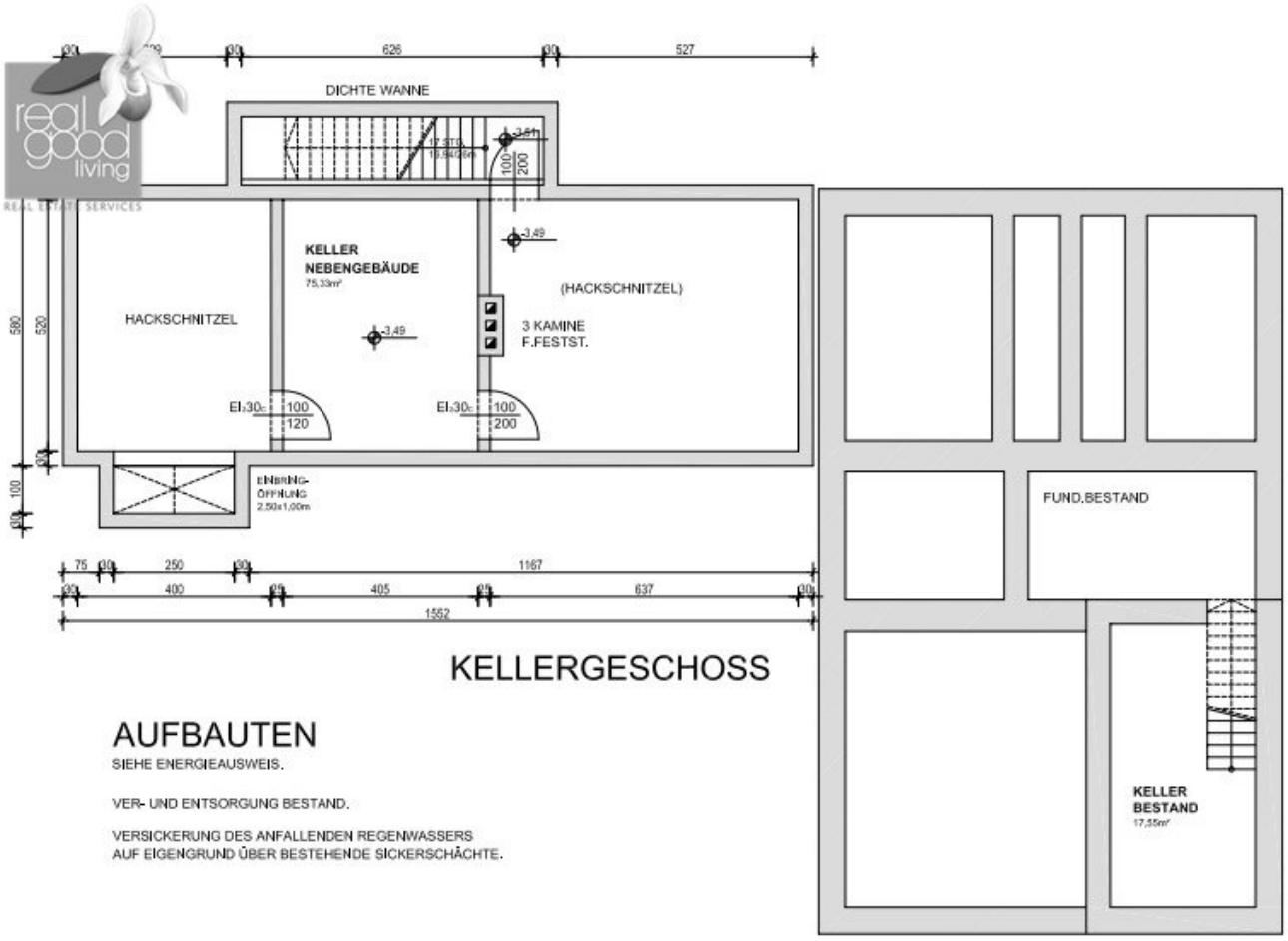


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS


real good living
REAL ESTATE SERVICES
DACHGESCHOSS
BAD/WC
6,82m²
FLIESEN
ENTL.
PODEST
1,32m²
ZL
27,41m²
HOLZB.
ZL
24,29m²
HOLZB.
ZL
36,74m²
HOLZB.
1-1
1-1
LH 1,50m
PH 1,0m
390
304
310
258,4
230
178,4
218,4
354
300
350
1004
1584
543,8
412,2
538,4
670
450
464



KELLERGESCHOSS

AUFBAUTEN

SIEHE ENERGIEAUSWEIS.

VER- UND ENTSORGUNG BESTAND.

VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN REGENWASSERS
AUF EIGENGRUND ÜBER BESTEHENDE SICKERSCHÄCHTE.

Objektbeschreibung

Wo Natur, Geschichte und Architektur zu einem einzigartigen Gesamterlebnis verschmelzen.

Nur rund 20 bis 30 Fahrminuten von der Wiener Innenstadt entfernt eröffnet sich eine Liegenschaft, die in ihrer Art kaum Vergleichbares findet. Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund **33.180 m²**, umgeben von altem Baumbestand und der unberührten Landschaft des Wienerwaldes, erwartet Sie ein Anwesen, das historischen Charakter, höchste Wohnqualität und absolute Privatsphäre auf außergewöhnliche Weise miteinander verbindet.

Bereits die Anfahrt vermittelt das Gefühl, einen besonderen Ort zu erreichen. Fernab von Hektik und Alltagsstress entsteht hier ein Lebensraum, der Ruhe, Freiheit und Exklusivität vereint.

Ein Zuhause mit Geschichte

Die repräsentative Villa wurde im Jahr **1925** auf den historischen Fundamenten eines ehemaligen Theresianischen Forsthauses errichtet. Architektonisch zeichnet sich das Gebäude durch die Handschrift von **Prof. Ernst Lichtblau**, einem Schüler Otto Wagners, aus und vereint traditionelle Baukunst mit zeitloser Eleganz.

Im Zuge einer umfassenden Revitalisierung wurde das Anwesen mit großer Sorgfalt modernisiert. Historische Details blieben erhalten und wurden harmonisch mit zeitgemäßem Wohnkomfort kombiniert. Das Ergebnis ist eine Immobilie mit unverwechselbarer Ausstrahlung und außergewöhnlichem Charakter.

Die wichtigsten Fakten

- Wohnfläche ca. **361 m²**
- Grundstück ca. **33.180 m²**
- 9 großzügige Zimmer
- 4 Badezimmer
- 2 Abstellräume
- mehrere Terrassen und Balkone

- Hauptvilla
- zwei separate Gästehäuser
- Gästehaus mit charakteristischem Glockenturm
- historischer Gewölbeweinkeller aus dem Jahr 1888
- großzügiger Stadel
- Teilunterkellerung
- Garage für drei Fahrzeuge
- Carport für vier Fahrzeuge
- zusätzliche Stellplätze für rund zehn Fahrzeuge

Stilvolle Wohnatmosphäre

Das Innere der Villa beeindruckt durch eine harmonische Verbindung aus historischer Handwerkskunst und moderner Wohnqualität.

Lichtdurchflutete Räume, großzügige Sichtachsen und fließende Übergänge schaffen ein offenes Wohngefühl. Maßgefertigte Tischlerarbeiten, restaurierte Holzelemente sowie vier individuell gestaltete Kachelöfen verleihen dem Haus eine warme und repräsentative Atmosphäre.

Die großzügige Wohnküche bildet gemeinsam mit dem verglasten Verbindungstrakt und dem offenen Kamin den Mittelpunkt des Hauses – ein Ort für gemeinsame Stunden ebenso wie für stilvolle Empfänge.

Jeder Raum erzählt seine eigene Geschichte und verbindet traditionellen Charme mit höchstem Wohnkomfort.

Ein privates Naturrefugium

Das weitläufige Grundstück bietet eine seltene Kombination aus parkähnlicher Gartenlandschaft und natürlichem Waldbestand.

Alte Obstbäume, gepflegte Grünflächen und die unmittelbare Nähe zur Natur schaffen eine außergewöhnliche Lebensqualität und ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Edelstahlpool mit einer Größe von ca. **16 × 5 Metern**
- freistehende Holzsauna mit Blick in den Wienerwald
- historischer Gewölbeweinkeller aus dem Jahr 1888
- eigene Wildfütterung
- Brunnen mit Trinkwasserqualität
- zusätzlicher Brunnen für Garten- und Obstbaumbewässerung
- private Zufahrtsstraße mit zwei separaten Zufahrten

Ob entspannte Stunden am Pool, ein Saunagang mit Blick in den Wald oder gesellige Abende im historischen Weinkeller – dieses Anwesen bietet zu jeder Jahreszeit ein außergewöhnliches Wohnerlebnis.

Moderne Technik im Einklang mit Tradition

Hinter der historischen Fassade verbirgt sich zeitgemäße Gebäudetechnik.

Die Beheizung erfolgt über eine leistungsstarke Hackschnitzelanlage, ergänzt durch eine Gasheizung als Sicherheitssystem. Ein modern ausgestatteter Technikraum sowie die beiden Brunnen gewährleisten einen effizienten und nachhaltigen Betrieb des gesamten Anwesens.

Eine Immobilie für Generationen

Liegenschaften dieser Qualität gelangen nur äußerst selten auf den Markt.

Die Verbindung aus historischer Architektur, außergewöhnlicher Grundstücksgröße, exklusiver Lage und hochwertiger Ausstattung macht dieses Anwesen zu einer nachhaltigen Investition mit bleibendem Wert.

Es ist weit mehr als ein Wohnhaus – es ist ein Ort, der Geschichte bewahrt und gleichzeitig höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird.

Kaufpreis

Kaufpreis: € 3.800.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer gemäß Immobilienmaklerverordnung.

Besichtigung & Kontakt

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins vor.

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

? +43 664 3553 790

Aus Gründen der Diskretion erfolgt die Übermittlung weiterführender Unterlagen ausschließlich nach Eingang einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer.

Hinweise

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß den gesetzlichen Bestimmungen liegt vor beziehungsweise wird spätestens bei Abschluss des Kaufvertrages ausgehändigt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer sowie ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

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