

Herrschaftliche Villa im „Goldenen Ring“ um Wien



Aussicht

Objektnummer: 1684/149

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	670,00 m ²
Zimmer:	20
Terrassen:	2
Kaufpreis:	2.400.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.985,07 €
Betriebskosten:	2.050,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 660 740 60 24

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





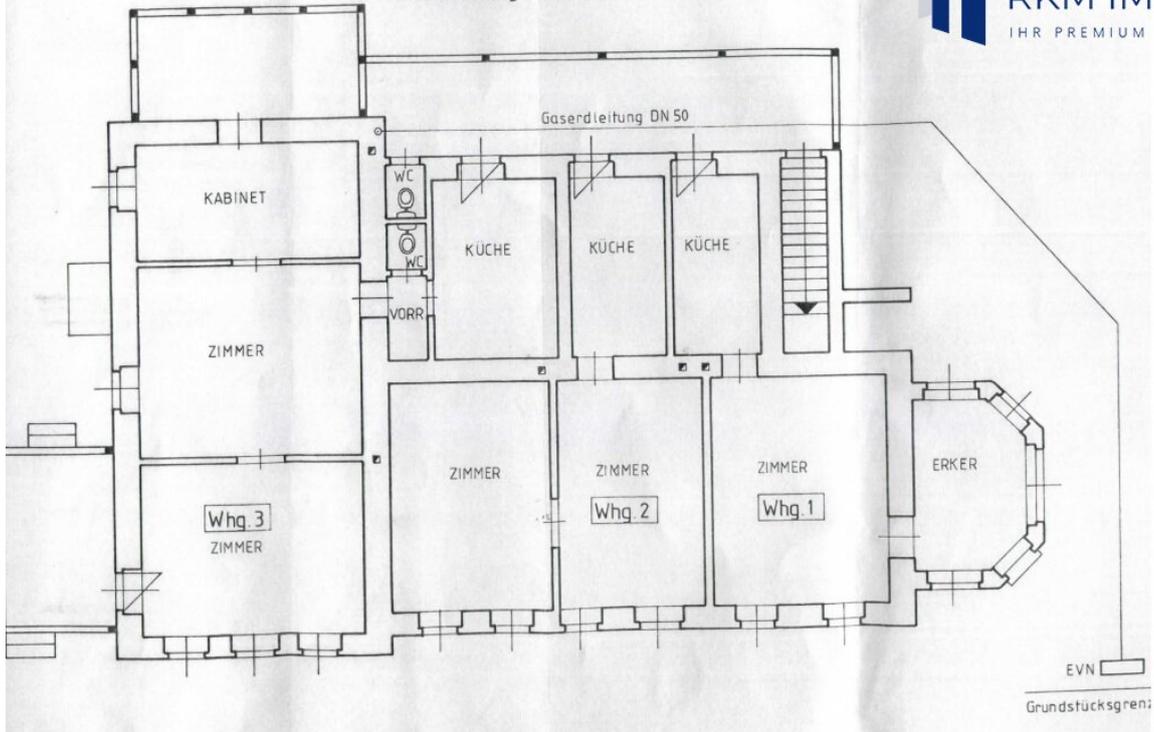




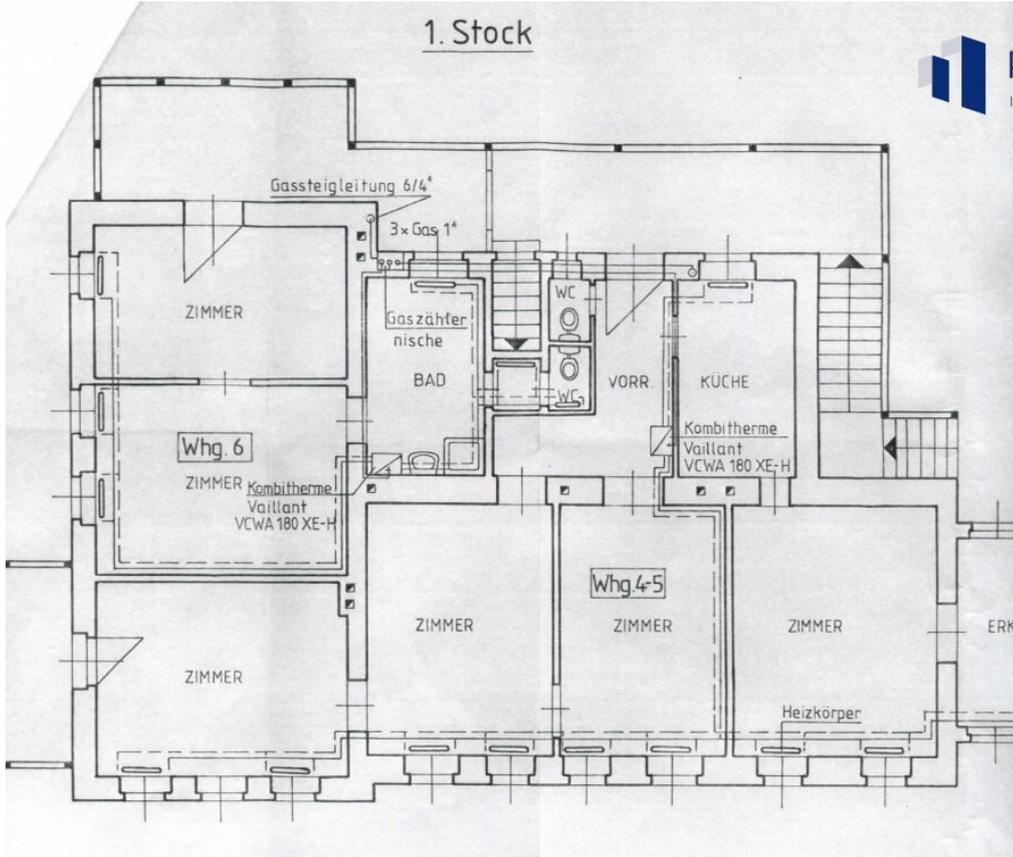




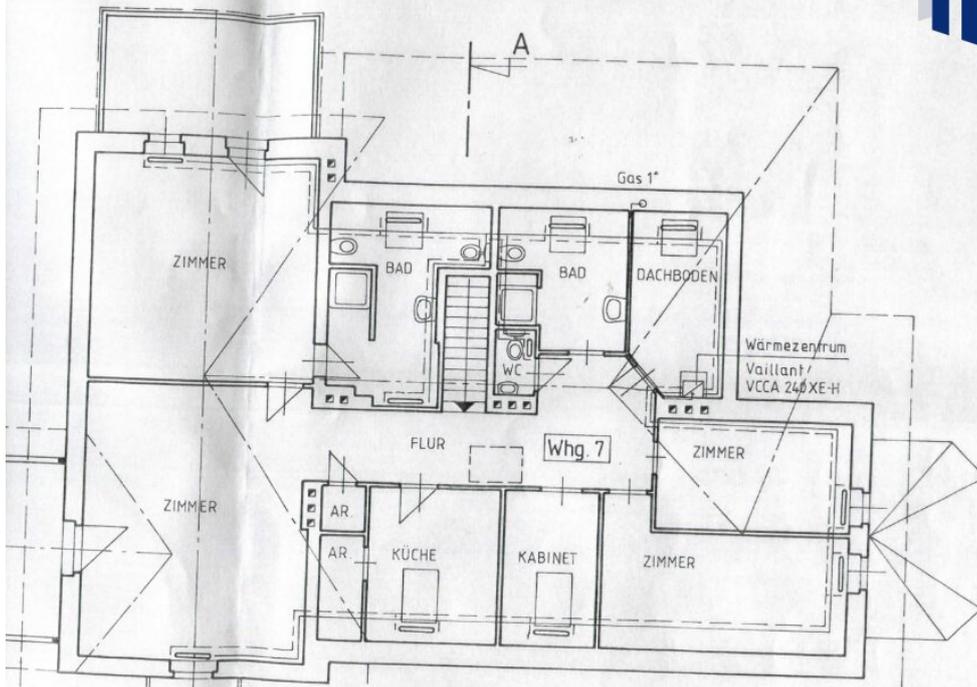
Erdgeschoß
Alle Wohnungen Bestand



1. Stock



Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in einer prominenten Gegend, dem sogenannten „**Goldenen Ring**“ **um Wien**. Die historische Villa präsentiert sich als wahres Märchenschloss mit einzigartigem Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Derzeit ist das Hauptgebäude in mehrere Einheiten unterteilt und wird als Pension genutzt. Dank ihrer Größe und Ausstattung eignet sich die Immobilie sowohl für die **Fortführung eines Beherbergungsbetriebs**, als auch für die **Umwandlung in eine luxuriöse Familienresidenz** oder die **Repräsentanz einer angesehenen Firmenzentrale**.

Flächenaufstellung

- **Gesamtwohnnutzfläche Hauptgebäude:** ca. 600 m²
- **Gästehaus:** ca. 70 m²
- **Grundstücksfläche inkl. bebaute Fläche:** ca. 1.080 m²
- **Nebengebäude:** 2 Kellergeschosse, offene und geschlossene Terrassen, Autoabstellplätze

Ausstattung & Highlights

Das Innere der Villa wurde aufwendig revitalisiert und verbindet historische Elemente mit modernem Wohnkomfort:

- Edle **Marmorbäder**
- **Deutsche Markenküche** mit blauem Granit *Azur Bahia*
- Antike, handbemalte **Holzdecke**
- Originale **Stukkaturen**
- **Sicherheitstüren** in den Herrschaftswohnungen
- Hochwertige **Parkettböden**

- **Mosaiklaubengang**
- Kunstvolle **Holzhandschnitzereien**
- Maßgefertigte, hochqualitative **Einbauschränke**
- Gasetagenheizungen in jeder Einheit

Außenbereiche

- Parkähnlicher Garten mit ca. 100 Jahre alten Linden, Magnolie, Tannenbäumen, wildem Wein, Blumen und Efeu
- Granitsteine gepflasterter **Grillplatz**
- Luxuriöse Einfahrt mit **weißer, geschmiedeter, automatischer Toranlage** und Granitpflaster
- Offene und geschlossene Terrassen
- Ausreichend Autoabstellplätze

Betriebskosten

- **Monatliche Betriebskosten gesamt: € 2.051,51**

Lage & Infrastruktur

Die Lage dieser herrschaftlichen Villa besticht durch Ruhe, Natur und gleichzeitig perfekte Infrastruktur:

- Schulen, Kindergarten, Gymnasium *Sacre Coeur* in unmittelbarer Nähe
- Ärzte, Banken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Eurospar, Lidl, Hofer, Bipa, DM, u.v.m.)
- Schwimmbad Pressbaum in 5 Minuten erreichbar
- Hotels, Restaurants und mehrere Senioreneinrichtungen in der Umgebung – geschätzt für die gute Luftqualität

- Der berühmte **Wienerwaldsee** liegt nur 10 Gehminuten entfernt

Preis

Die Liegenschaft wird frei von Lasten jeglicher Art und bestandfrei übergeben.

Der Verkaufspreis beträgt € 2.000.000, - (zwei Millionen) + 20% USt., welche mit dem FA durch Steuerberater von Verkäufer und Käufer gegenverrechnet werden kann.

Fazit

Ein antikes Juwel mit revitalisiertem Inneren, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet: als **luxuriöse Residenz, repräsentatives Firmengebäude** oder **Pension mit besonderem Flair**.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap