Ein verborgenes Juwel im Wienerwald - Die historische Villa "Gebo" auf über 6.600 m² teilbarem Bauland



Luftbild

Objektnummer: 95255

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	1881
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	525,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	F 234,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	2.980.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

















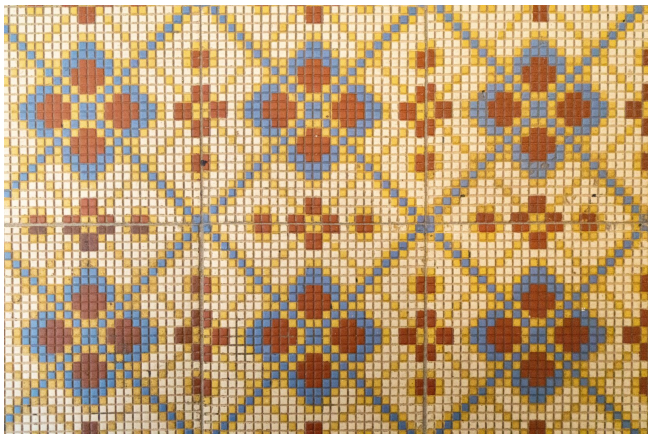
























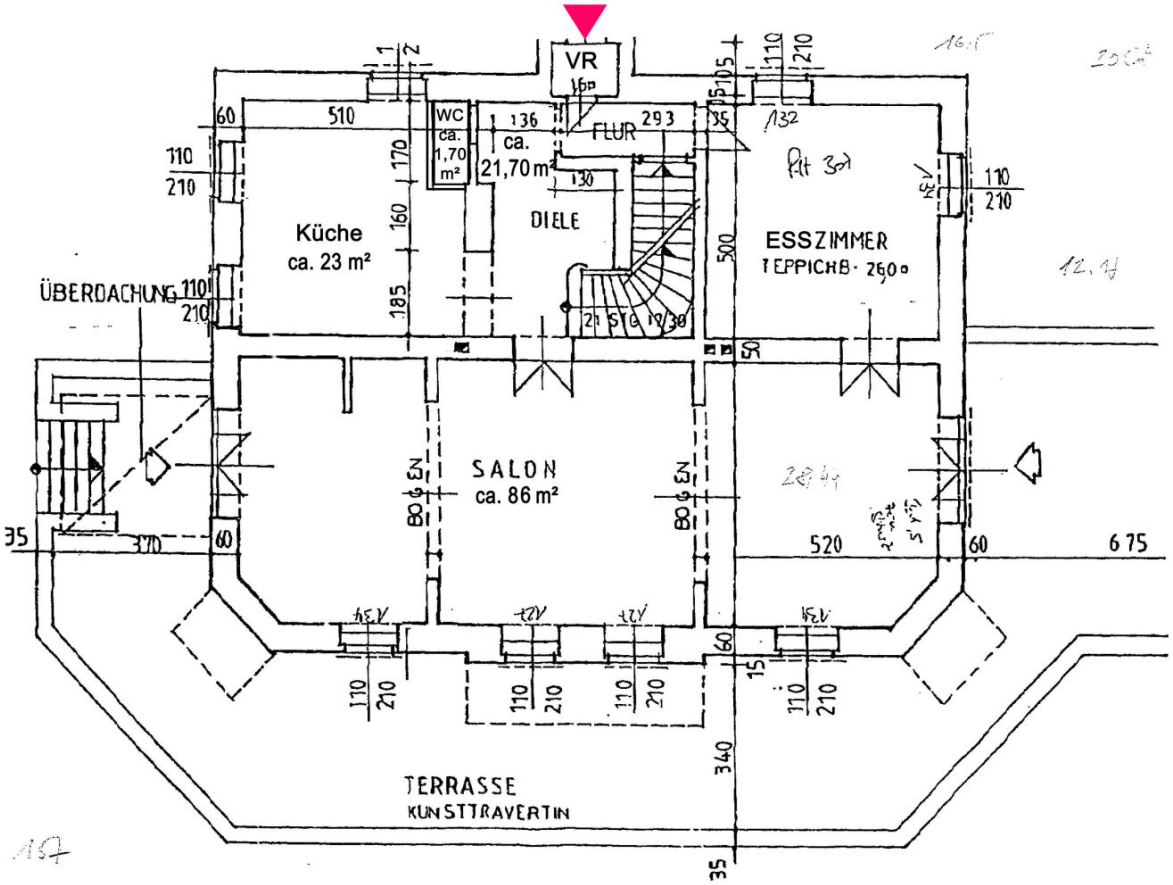




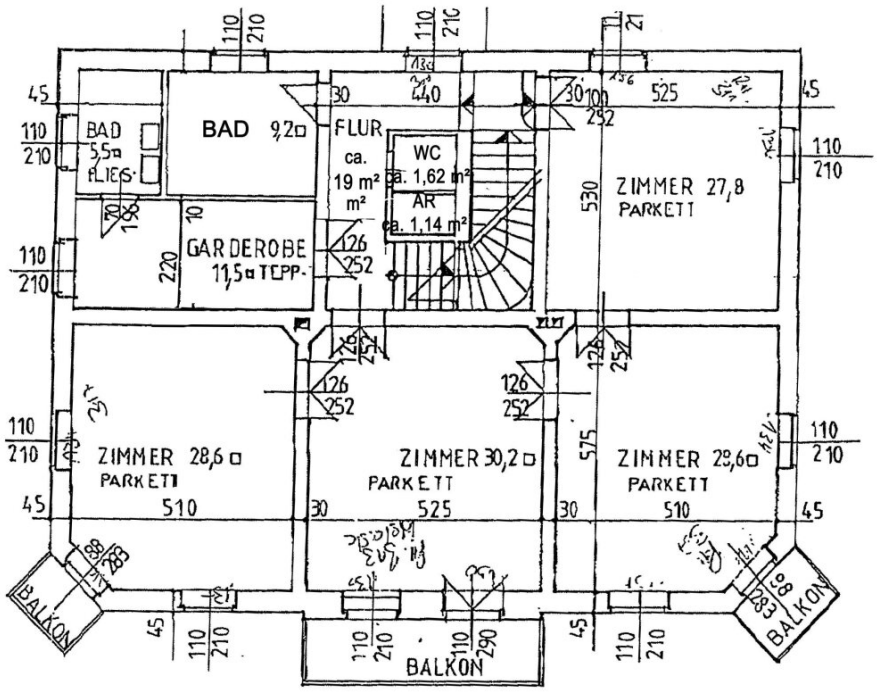




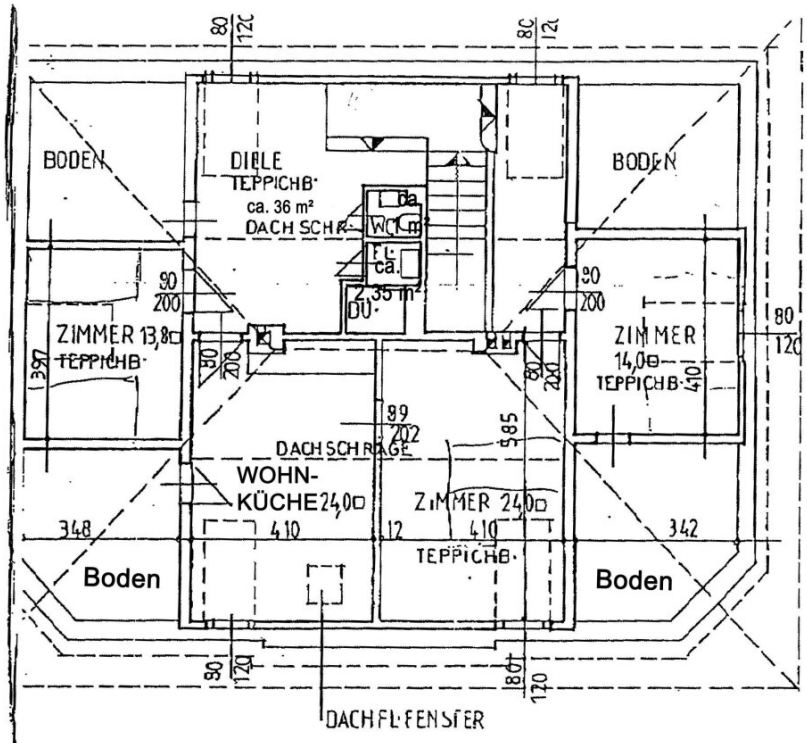




ERDGESCHOSS

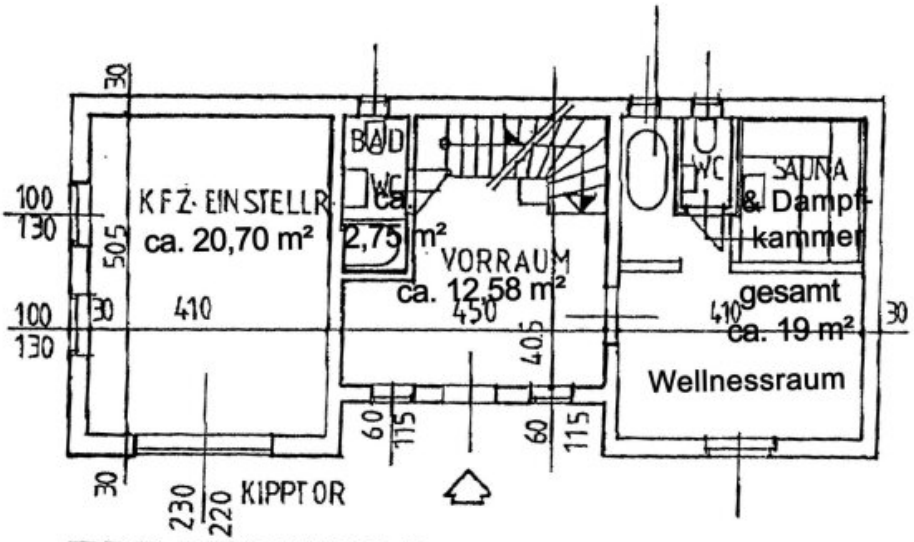

BAD
5,5 FLIES
BAD 9,2
FLUR
ca. 19 m²
WC
ca. 1,62 m²
AR
ca. 1,14 m²
ZIMMER 27,8
PARKETT
GARDEROBE
11,5 TEPP.
ZIMMER 28,6
PARKETT
ZIMMER 30,2
PARKETT
ZIMMER 28,6
PARKETT
BALKON
BALKON
BALKON

1. STOCK

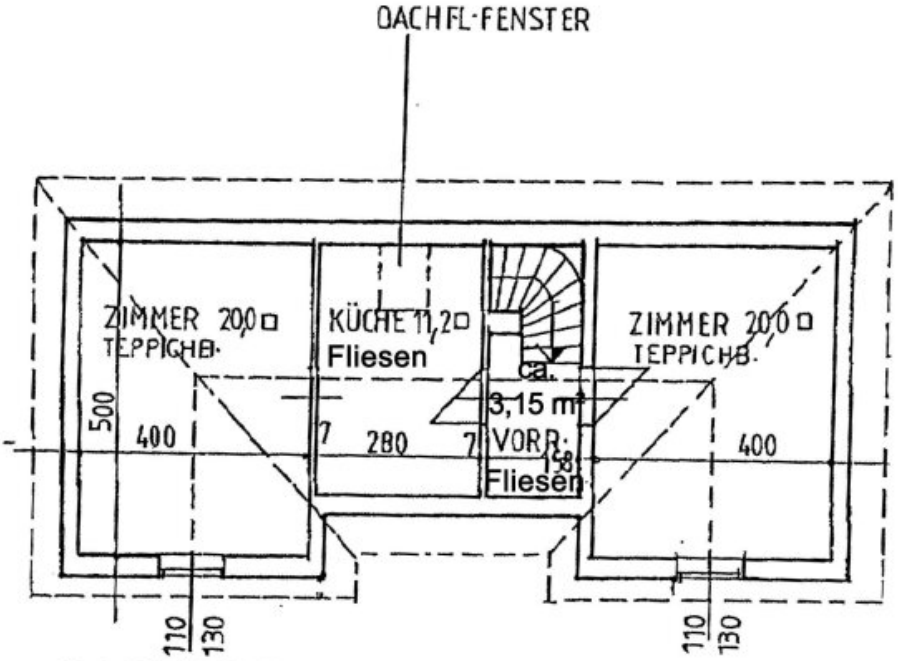


DACHGESCHOSS

NEBENGEBÄUDE



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Die prachtvolle Villa „Gebo“ aus ca. 1881 erhebt sich als eindrucksvolles Zeugnis historischer Baukunst inmitten eines rund 6.630 m² großen Bauland-Grundstückes. Das Anwesen besticht durch seine repräsentative Erscheinung, einen weitläufigen Garten mit Pavillon, Brunnen und Terrasse sowie durch die sorgfältige Restaurierung, die ab 2001 mit höchster Akribie durchgeführt wurde. Elektrik, Leitungen und Anschlüsse wurden erneuert, Mauern trockengelegt, Fenster, Türen, Böden und Stuckaturen liebevoll instandgesetzt oder nach historischen Vorlagen ergänzt. So blieb der unverwechselbare Charakter des Hauses erhalten und zugleich zeitgemäß erweitert.

Das Erdgeschoß mit knapp 3,5 m Raumhöhe empfängt mit prachtvollem Eingangsbereich, Wohnküche, Esszimmer, WC und Salon mit Fischgrätparkett, Rundbögen sowie zwei direkten Zugängen zur Terrasse. Im ersten Stock begeistern originale Mosaikfliesen, zwei Marmorbäder, begehbare Garderoben, separates WC und vier Zimmer, von denen drei über Balkone verfügen. Das Dachgeschoß bietet eine helle Diele, moderne DAN-Küche (2021) mit Festbrennstoff-Kochherd, drei Zimmer, ein Duschbad und ausbaufähige Dachkammern. Ein Teilkeller und Erdkeller ergänzen die Villa um praktische Lager- und Technikflächen.

Das romantische Nebenhaus, um 1920 aus einem ehemaligen Stallgebäude hervorgegangen, wurde 2009 umfassend renoviert und beherbergt heute einen Wellnessbereich mit Sauna, Dampfkammer, Duschlandschaft, Ruheraum und Einstellraum. Im Obergeschoß stehen Küche und zwei gemütliche Zimmer zur Verfügung, der teilunterkellerte Bereich ist als Weinkeller prädestiniert.

Die Lage direkt am Wienerwald ermöglicht Spaziergänge und sportliche Aktivitäten in unmittelbarer Natur, während alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Pressbaum und Eichgraben in wenigen Minuten erreichbar sind. Schulen wie Sacré Coeur oder das Norbertinum in Tullnerbach sowie eine gute Autobahn- und Bahnanbindung bieten ideale Infrastruktur; die Wiener Stadtgrenze ist in etwa 15 Minuten erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap