

# **Herrschaftliche Villa mit 8 Wohneinheiten im „Goldenen Ring“ um Wien – revitalisiert & vielseitig nutzbar**

**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Aussicht

**Objektnummer: 1684/186**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa          |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3021 Pressbaum        |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 600,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 20                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                     |
| <b>Garten:</b>           | 792,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.800.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

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.







**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MARKET

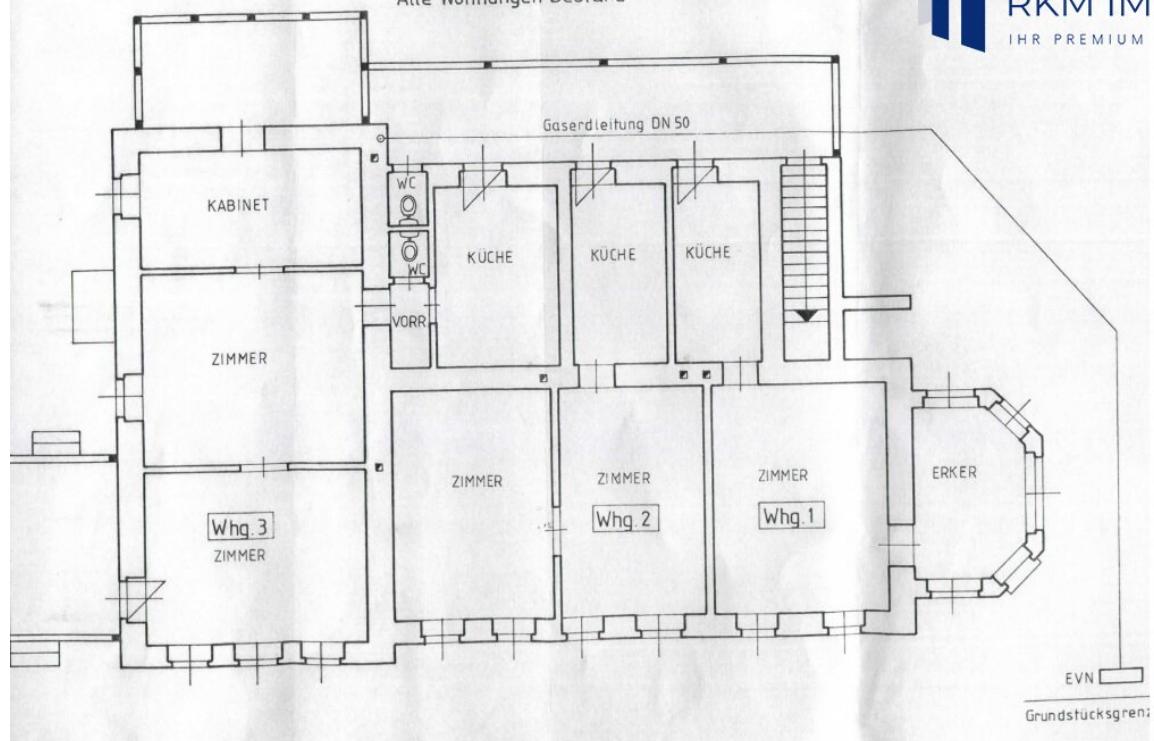






Erdgeschoß  
Alle Wohnungen Bestand

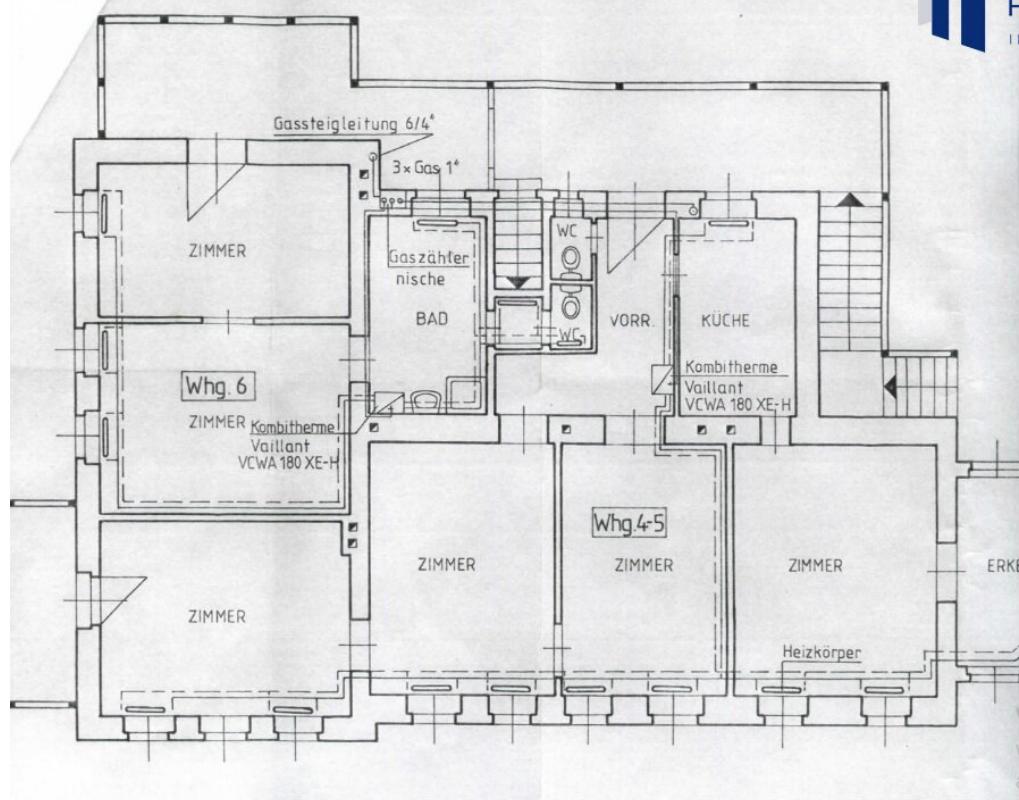
RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER

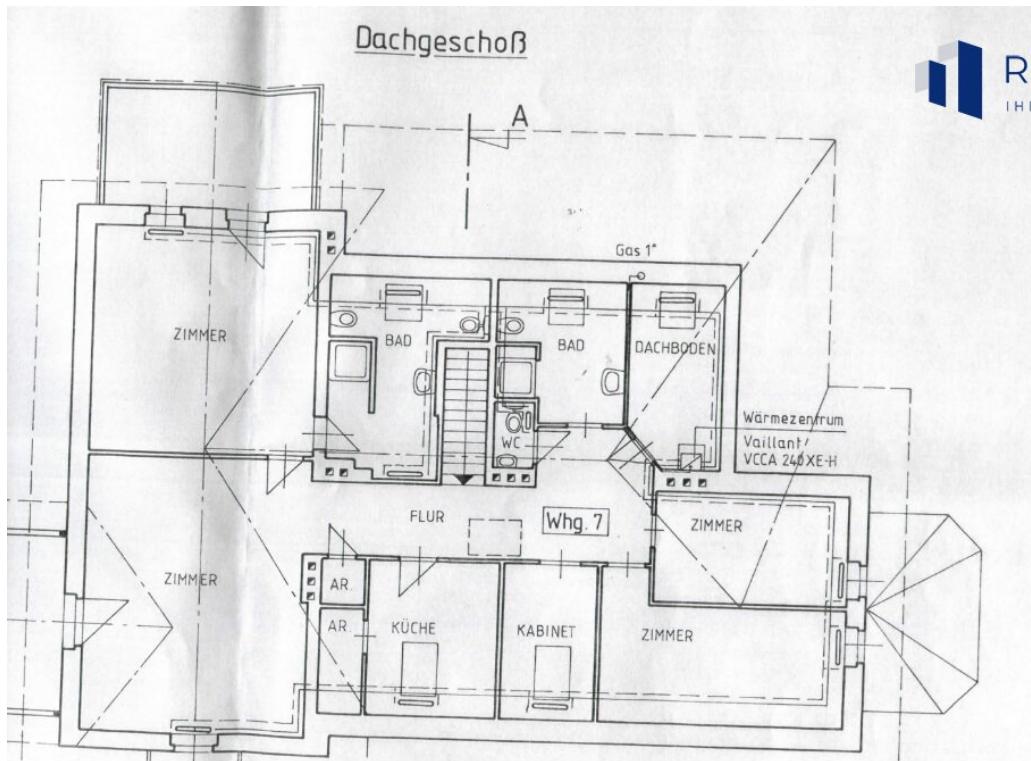


1. Stock



RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER





**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in einer prominenten Wohngegend, dem sogenannten „**Goldenen Ring**“ um Wien.

Die historische Villa präsentiert sich als wahres Märchenschloss mit einzigartigem Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Hauptgebäude umfasst **acht eigenständige Wohneinheiten** und wird derzeit als Pension genutzt. Dank ihrer Größe, Ausstattung und Raumstruktur eignet sich die Immobilie sowohl für die **Fortführung eines Beherbergungsbetriebs**, als auch für die **Umwandlung in eine luxuriöse Familienresidenz** oder die **repräsentative Nutzung als Firmensitz**.

## Flächenaufstellung

- Gesamtwohnnutzfläche Hauptgebäude: ca. **600 m<sup>2</sup>**
- Gästehaus: ca. **70 m<sup>2</sup>**
- Grundstücksfläche inkl. bebaute Fläche: ca. **1.080 m<sup>2</sup>**
- 2 Keller, offene und geschlossene Terrassen, Autoabstellplätze

## Ausstattung & Highlights

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

- Edle Marmoräder
- 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, Magnolien, Tannenbäumen, wildem Wein, Blumen und Efeu
- Mit Granitstein 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 eine hervorragende Infrastruktur.**

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- **Apotheke direkt gegenüber**
- **Bank und Bankomat** in nur **2 Gehminuten** Entfernung
- **Schwimmbad Pressbaum** in nur **4 Minuten** erreichbar
- Schulen, Kindergarten und das **Gymnasium Sacré Coeur** in unmittelbarer Nähe

- Ärzte, Supermärkte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Eurospar, Lidl, Hofer, Bipa, DM u.v.m.)
- Hotels, Restaurants und mehrere Senioreneinrichtungen in der Umgebung – geschätzt für die hervorragende Luftqualität
- Der berühmte **Wienerwaldsee** liegt nur **10 Gehminuten** entfernt

## Preis

Die Liegenschaft wird **lastenfrei und bestandfrei** übergeben.

Der Verkaufspreis beträgt **€ 2.000.000,-- (zwei Millionen Euro) zzgl. 20 % USt.**

## Fazit

Ein antikes Juwel mit revitalisiertem Inneren, das **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** bietet – sei es 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: 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