Herrschaftliche Villa mit 8 Wohneinheiten im "Goldenen Ring" um Wien – revitalisiert & vielseitig nutzbar



Aussicht

Objektnummer: 1684/186

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:

Alter: Altbau
Nutzfläche: 670,00 m²
Zimmer: 20

Zimmer: Terrassen:

 Kaufpreis:
 2.000.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 2.985,07 €

 Betriebskosten:
 2.050,00 €

Haus - Villa

Österreich

2

3021 Pressbaum

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.









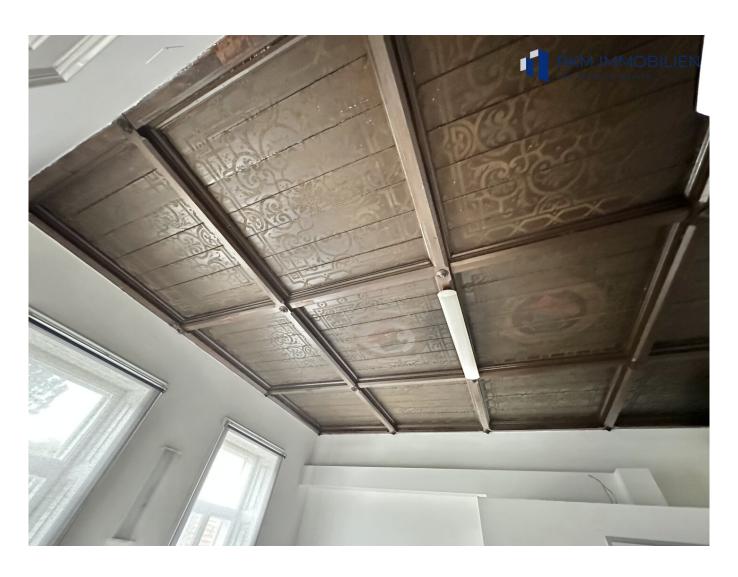
















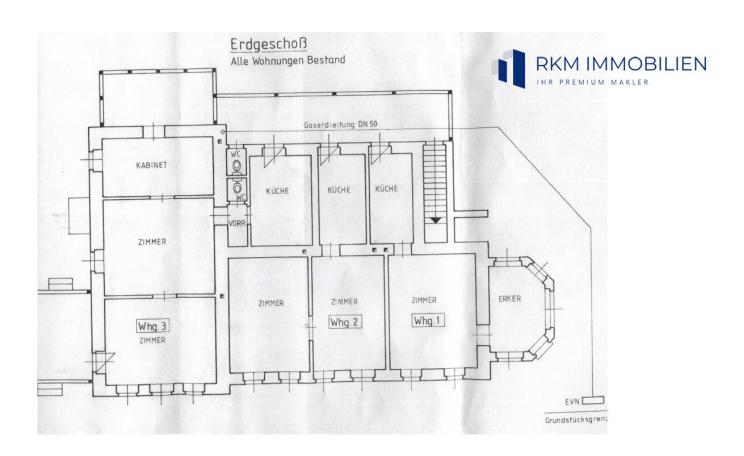


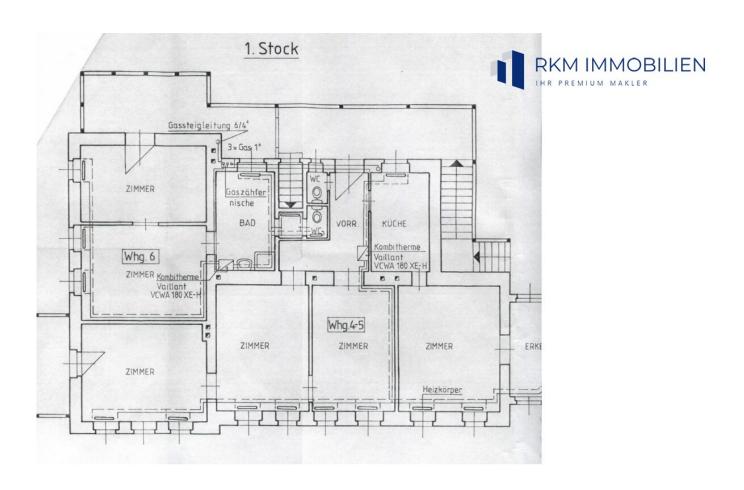


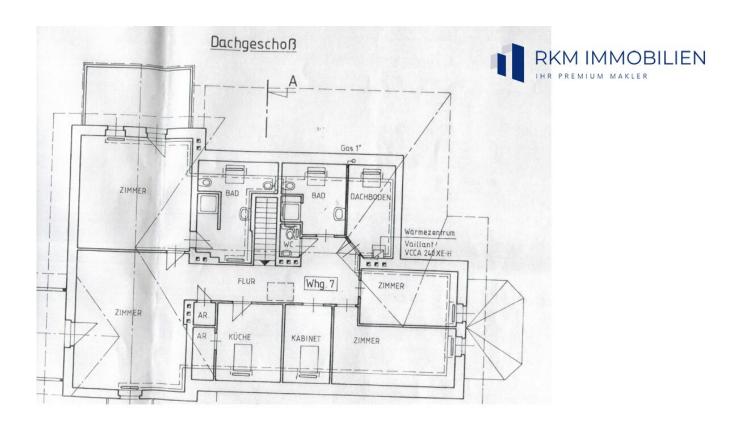












Objektbeschreibung

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 m²
- Gästehaus: ca. 70 m²
- Grundstücksfläche inkl. bebaute Fläche: ca. 1.080 m²
- 2 Keller, 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, 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