Historische Villa - großzügiges Grundstück - Familienidylle - Grünruhelage - Nähe Wien



Objektnummer: 8545

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3051 Ludmerfeld
Nutzfläche:	401,00 m²
Kaufpreis:	1.300.000,00 €

Infos zu Preis:

PEP AW fehlt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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










Rendering


Rendering




















4

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche **historische Villa „Helene“** vereint klassischen Charme mit großzügigem Raumangebot und bietet eine seltene Gelegenheit für Familien, die ein besonderes Zuhause mit viel Privatsphäre suchen. Auf einem weitläufigen Grundstück gelegen, eröffnet sich hier ein einzigartiges Wohngefühl zwischen Natur, Ruhe und stilvoller Architektur.

Die Villa überzeugt durch ihre repräsentative Substanz, großzügige Wohnflächen und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die Individualität und Qualität schätzen. Das umliegende Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten, Erholung und Freizeit und schafft eine private Wohlfühloase.

Die ruhige Grünlage kombiniert naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung, sowohl Wien als auch St. Pölten sind in kurzer Zeit erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Standort & Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger Grünlage** mit hoher Lebensqualität, nur wenige Minuten von der **A1-Westautobahn** entfernt. **Wien und St. Pölten** sind jeweils in rund **20 Minuten** erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie eine sehr gute **öffentliche Anbindung im Ort** machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Eigennutzer.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

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.