# Wienerwald statt Reihenhaus: Villa mit Parkgarten nahe Wien




**Objektnummer: 960/74919**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3423 St. Andrä-Wördern |
| **Baujahr:** | 1901 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 390,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 205,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,33 |
| **Kaufpreis:** | 995.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26219
H +43 664 8183538


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

















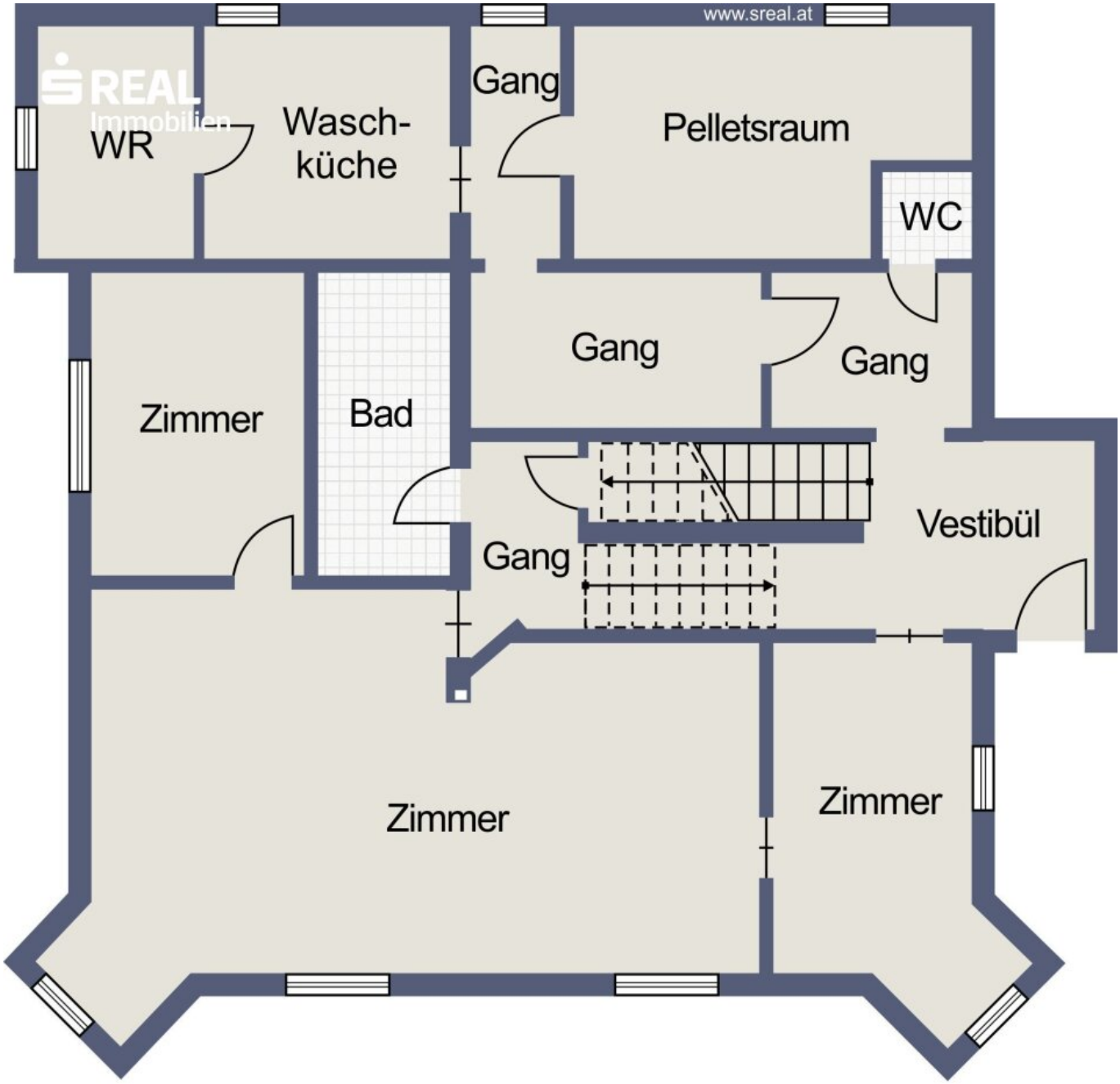




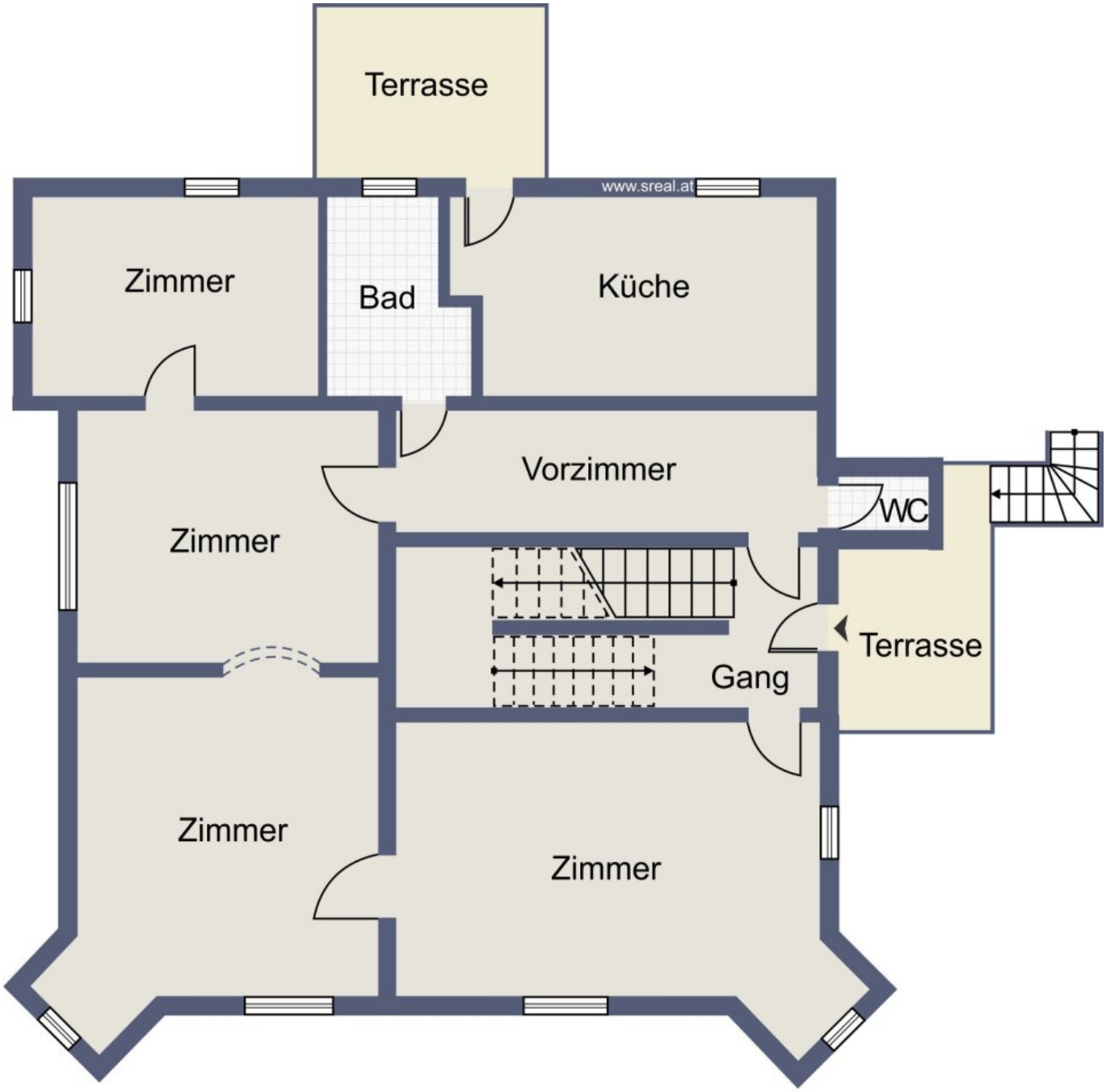




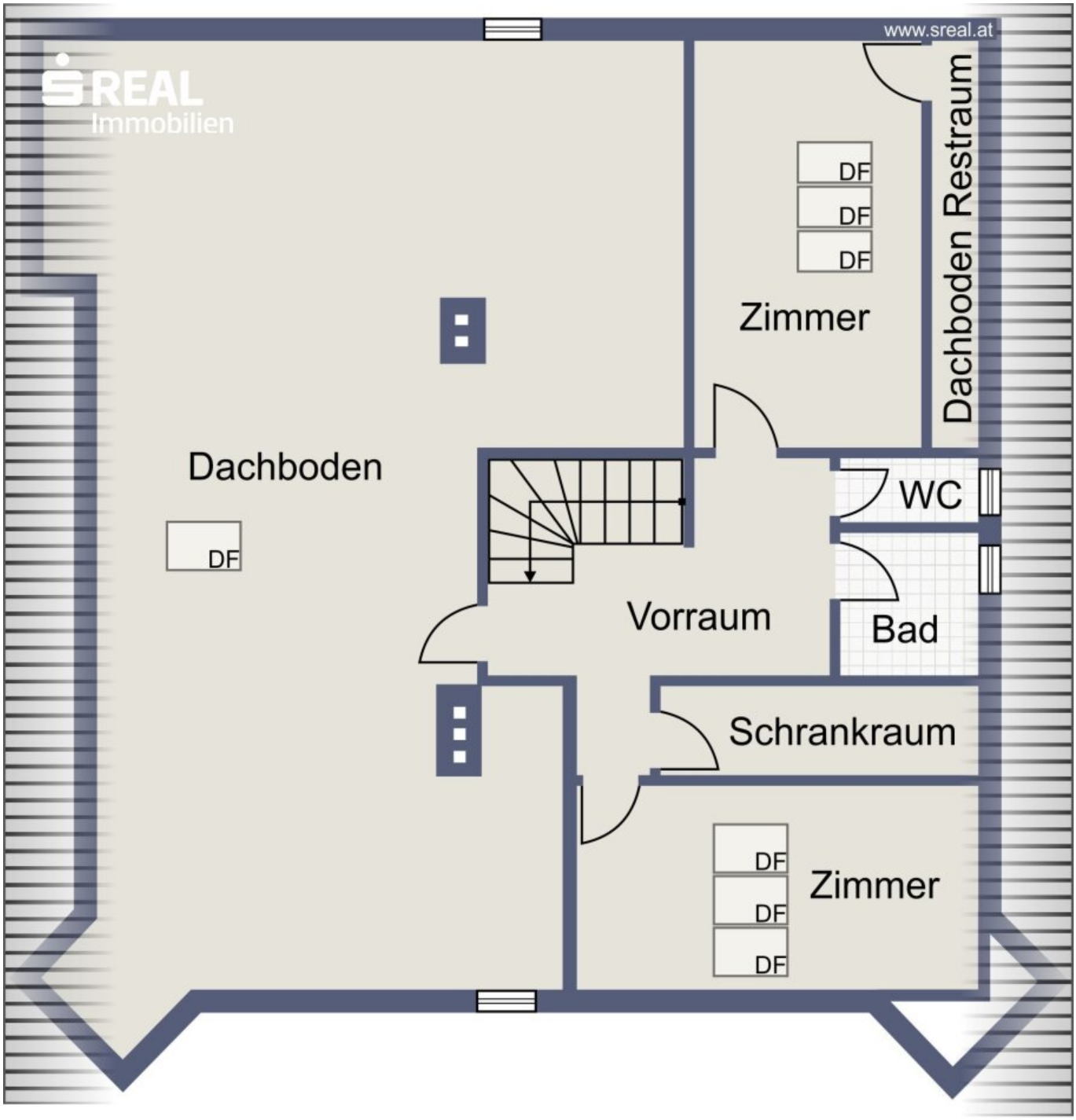

REAL
Immobilien




# Skizze Erdgeschoss




Skizze Obergeschoss




# Skizze Dachgeschoss


Schloßgasse
Schloßgasse
Greifensteiner
Hauptstraße
Altgasse
Schloßgasse
Mozartgasse
Hötzendorfgasse
Hadersfelderweg
Hadersfelderweg
Franz-Schubert-Gasse
Altgasse
Hauptstraße
Webergasse
Greifensteiner Straße
Kernstockstraße
Hanslweg
Greifensteiner Straße
Obere Waldgasse
Gloriette
Lehnergasse
Hauptstraße
Greifensteiner Straße
Webergasse
Schloßgasse
Berggasse
Johannesgasse
Google
Map data ©2026

# Objektbeschreibung

In begehrter Ruhelage nahe Wien erwartet Sie diese charmante Jahrhundertwende-Villa in St. Andrä-Wördern – ein Rückzugsort mit parkähnlichem Grundstück und besonderem Wohngefühl.

Das rund 4.000 m² große Grundstück wirkt wie ein privater Park: alter Baumbestand, weite Grünflächen und versteckte Rückzugsorte schenken Ruhe, Geborgenheit und ein Gefühl von Freiheit. In dieser Lage sind Grundstücke dieser Größe und Privatsphäre nur mehr selten verfügbar. Ob entspannte Sommerabende auf der Terrasse, spielende Kinder im Garten oder ruhige Stunden unter alten Bäumen – dieses Grundstück schafft Raum für ein Leben im Grünen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Das Haus eröffnet auf drei Ebenen vielfältige Möglichkeiten:

Das Erdgeschoss – derzeit als Musik- und Gästebereich genutzt – lädt dazu ein, Wohnen und Arbeiten ideal zu verbinden – ob als Büro, Atelier oder ruhiger Rückzugsraum mit Blick ins Grüne. Der erste Stock mit direktem Ausgang auf die Terrasse besticht durch seine großzügigen Räume und schönen Sichtachsen in alle Himmelsrichtungen, während das Dachgeschoss Platz für Kinder, Gäste oder stille Rückzugsorte bietet.

Eichenparkettböden verleihen den Räumen natürliche Wärme, und die Kachelöfen im Erd- und Obergeschoss sorgen besonders an Winterabenden für eine behagliche, heimelige Atmosphäre.

Moderne Technik wie Pelletheizung und Solaranlage verbindet Komfort mit Nachhaltigkeit. Eine Alarmanlage sorgt für Sicherheit, während eine Wallbox für E-Mobilität bereits vorhanden ist und den Alltag zukunftsfit macht.

Ein besonderes Highlight ist das separate Saunahaus im Garten – perfekt, um nach einem langen Arbeitstag oder einem Tag in Wien zur Ruhe zu kommen.

Trotz der Ruhelage sind Sie öffentlich hervorragend angebunden: Die S-Bahn-Linie S40 bringt Sie in etwa 23 Minuten zum Wien Heiligenstadt Bahnhof (U4) oder in rund 14 Minuten nach Klosterneuburg. Auch das renommierte Institute of Science and Technology Austria ist schnell erreichbar. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Nahversorger befinden sich direkt im Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine seltene Gelegenheit: eine Villa mit Geschichte, Raum und Seele – perfekt für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Raum zur Entfaltung schätzen und dabei nicht auf die Nähe zu Wien und Klosterneuburg verzichten möchten.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.