# JAHRHUNDERTWENDEVILLA AUF GROßEM GRUNDSTÜCK! Sanierungsbedürftiges Anwesen in Unterkirchbach!




**Objektnummer: 2699/1842**

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3413 Kirchbach |
| **Baujahr:** | 1890 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Wohnfläche:** | 300,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 280,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,20 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Peterseil**

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +43 676 940 1703

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


RE/MAX


RE/MAX

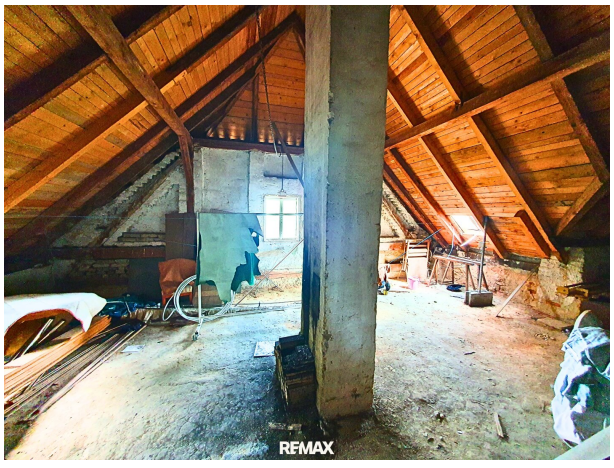

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

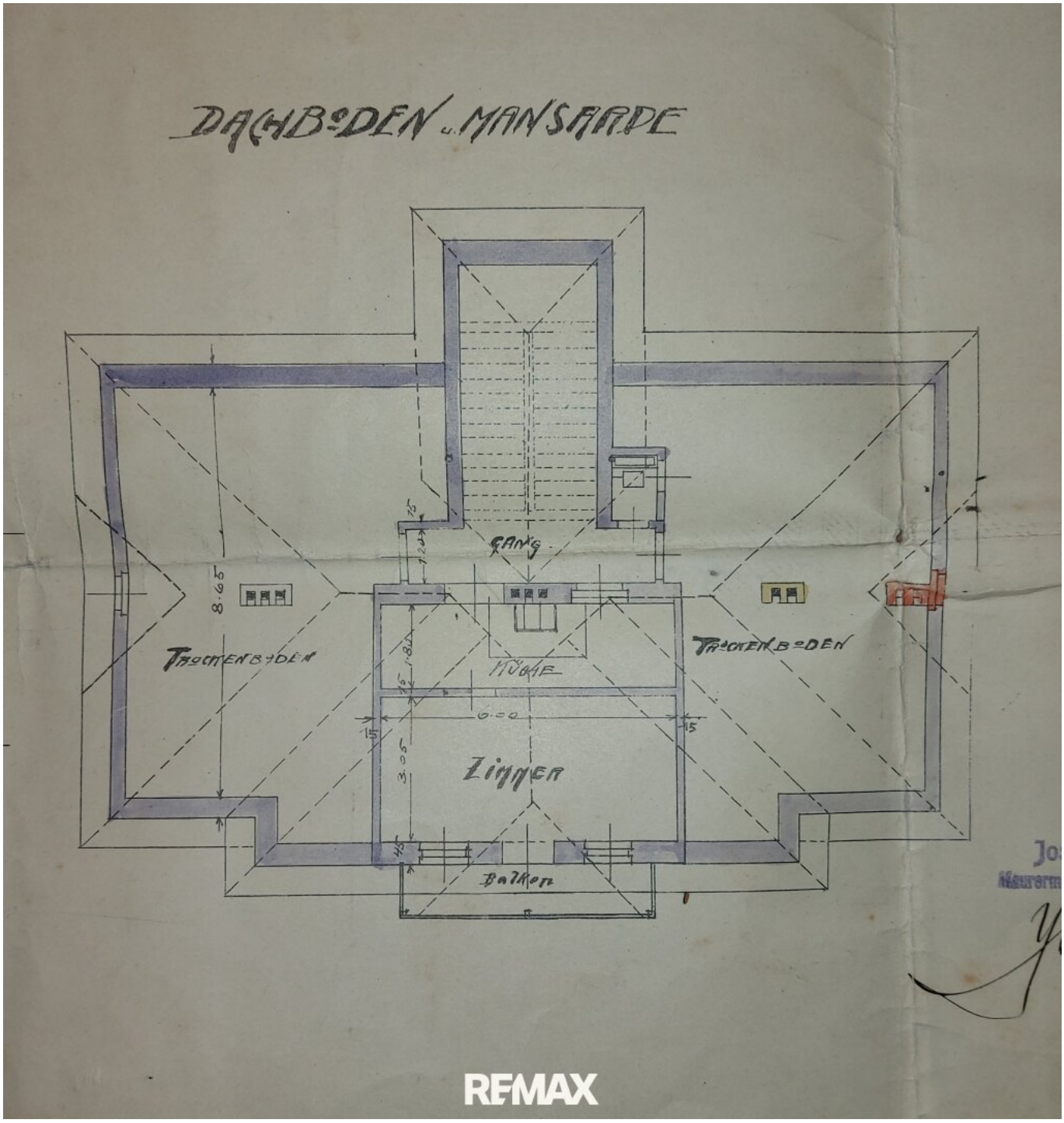

RE/MAX

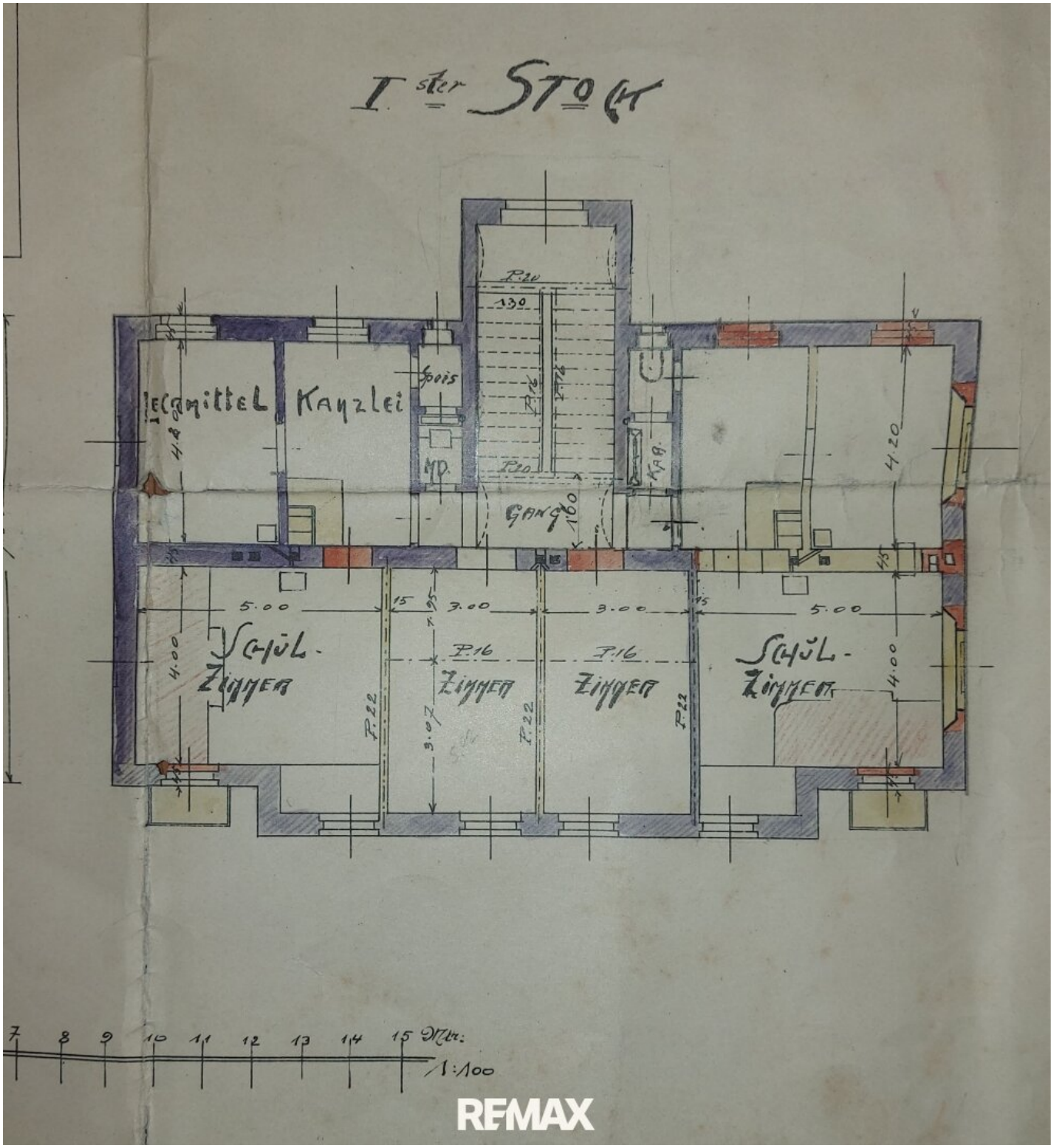

RE/MAX

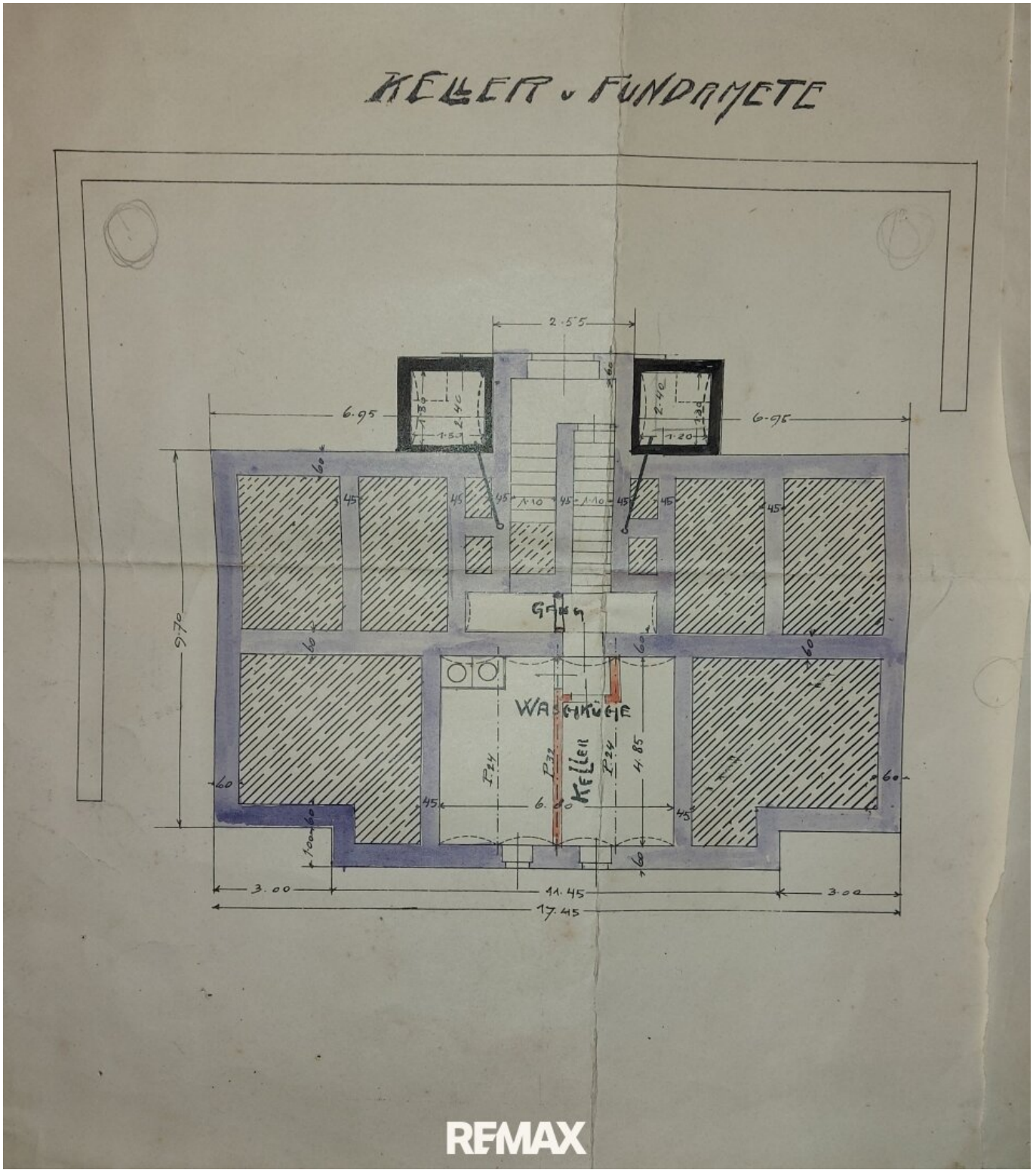

RE/MAX

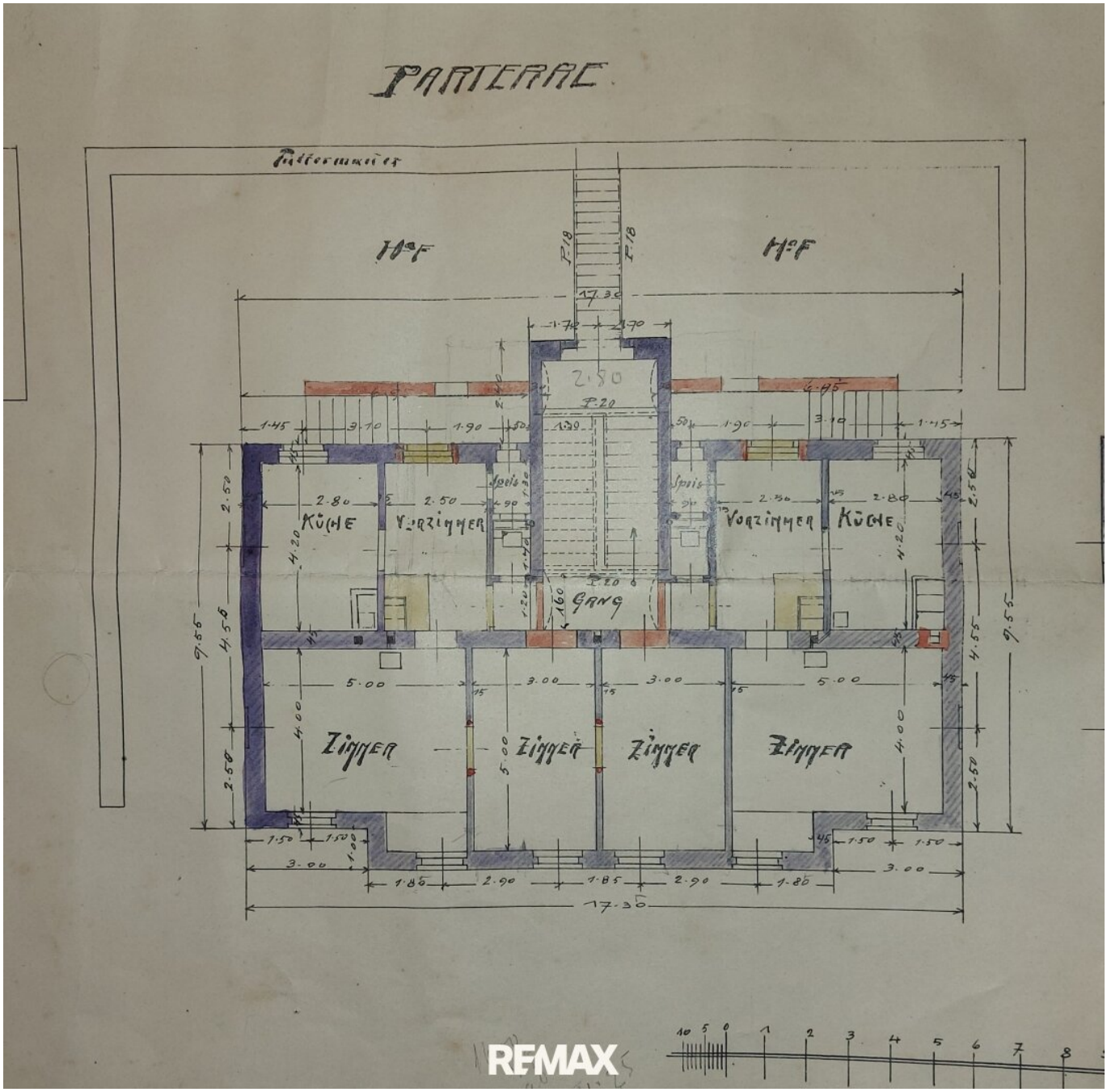





DACHBODEN u. MANSARDE
GANG
TROCKENBODEN
TROCKENBODEN
KÜCHE
ZIMMER
BALKON
8.65
6.00
3.05


I ster STOCK
Lecrmittel
Kanzlei
Gang
MD.
Schül. Zimmer
Zimmer
Zimmer
Schül. Zimmer
5.00
3.00
3.00
5.00
4.00
4.20
P.22
P.16
1:100


KELLER v. FUNDAMENTE
2.55
6.95
6.95
2.40
1.20
1.10
1.10
9.70
WASCHKÜCHE
KELLER
P24
P37
P24
4.85
6.20
3.00
11.45
3.00
17.45


PARTERRE
Futtermauer
10°F
11°F
F18
F18
17.30
1.70
2.70
2.80
F20
1.45
3.10
1.90
.50
1.30
4.45
1.15
2.50
2.80
KÜCHE
Vorzimmer
Speis
Speis
Vorzimmer
KÜCHE
4.20
2.50
9.55
4.55
GANG
1.20
1.60
5.00
3.00
3.00
5.00
4.00
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
1.50
1.50
3.00
1.85
2.90
1.85
2.90
1.85
17.30

# Objektbeschreibung

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese Villa auf großem Grundstück, mit einzigartigem Platzangebot und einer Vielzahl an Möglichkeiten!

FAST FACTS

- Wohnfläche ca. 300m²
- Grundstücksfläche: ca. 2209m²
- Historische Villa aus dem Jahr 1890
- Großzügige Raumaufteilung mit Altbauflair
- Hohe Räume und lichtdurchflutete Wohnbereiche
- Ruhige Grünlage im Wienerwald
- Großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Anbindung an Wien und Klosterneuburg
- Seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien

KURZBESCHREIBUNG

In begehrter Grünruhelage von Unterkirchbach präsentiert sich diese beeindruckende Villa aus

dem Jahr 1890 als wahres Liebhaberobjekt mit unverwechselbarem Charakter. Die Liegenschaft vereint historische Architektur, großzügige Raumverhältnisse und die idyllische Lage am Rande des Wienerwaldes zu einem Wohngefühl, das heute nur noch selten zu finden ist.

## LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage in Unterkirchbach zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie: eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wienerwaldes genießen Sie absolute Ruhe, hohe Lebensqualität und naturnahe Erholung direkt vor der Haustüre. Zahlreiche Wander- und Radwege, herrliche Aussichtspunkte sowie die Nähe zu Klosterneuburg, Wien und auch nach Tulln, machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und anspruchsvolle Naturliebhaber.

Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze. Damit verbindet diese Villa auf einzigartige Weise repräsentatives Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe.

## DAS HAUS

Bereits die elegante Außenerscheinung vermittelt den besonderen Charme dieser klassischen Villa: Hohe Räume, stilvolle Proportionen und zahlreiche originale Details erzählen von der Baukunst vergangener Epochen. Im Inneren eröffnet sich ein repräsentatives Wohnambiente mit großzügigen Zimmern, prachtvollen Altbauelementen und einer Atmosphäre voller Wärme und Geschichte.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und wunderbare Ausblicke ins Grüne. Historische Details wie klassische Flügeltüren, traditionelle Holzböden, dekorative Stilelemente oder beeindruckende Raumhöhen verleihen dem Haus seine unverwechselbare Eleganz. Gleichzeitig bietet die Villa vielseitige Möglichkeiten zur behutsamen Modernisierung und individuellen Gestaltung – ideal für Menschen, die stilvolles Wohnen mit historischem Flair schätzen.

## DER GARTEN

Das große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es kann als großzügiges Einfamilienhaus genutzt oder in mehrere Einheiten gegliedert werden, wobei sich auch eine Aufteilung in bis zu vier Wohnungen anbietet. Das Grundstück könnte zudem in vier Parzellen,

mit jeweils zwei Wohneinheiten, aufgeteilt werden.

Die Bebauung ist wie folgt geregelt:

Bebauungsdichte 30%

Bauklasse I, II

Offene Bauweise

Sie möchten die Villa live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen die Immobilie zeigen zu dürfen.

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX

Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <2.500m
Schule <4.000m
Universität <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**
Bank <4.000m
Post <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap