PERLE DES WALDES Aus der RealGoodLiving – Edition Anwesen



Objektnummer: 4356/317

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1925
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	361,47 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	10
Garten:	5.260,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

136.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5











































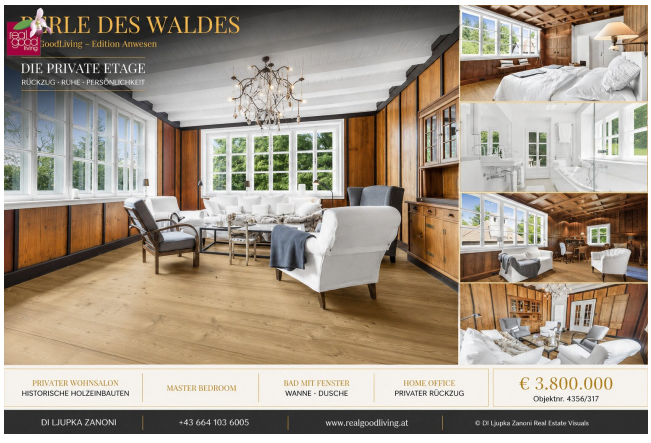









ERLE DES WALDES
RealGoodLiving – Edition Anwesen
IM EINKLANG MIT DEM WIENERWALD
33.180 m² EIGENGRUND
EDELSTAHLPOOL
CA. 16 × 5 M
HOLZSAUNA
MIT FREIEM WALDBLICK
2 EIGENE BRUNNEN
TRINKWASSER - GARTENBEWÄSSERUNG
€ 3.800.000
Objektnr. 4356/317
DI LJUPKA ZANONI
+43 664 103 6005
www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


RLE DES WALDES
GoodLiving – Edition Anwesen
DIE PRIVATE ETAGE
RÜCKZUG - RUHE - PERSÖNLICHKEIT
PRIVATER WOHNSALON
HISTORISCHE HOLZEINBAUTEN
MASTER BEDROOM
BAD MIT FENSTER
WANNE - DUSCHE
HOME OFFICE
PRIVATER RÜCKZUG
€ 3.800.000
Objektnr. 4356/317
DI LJUPKA ZANONI
+43 664 103 6005
www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals





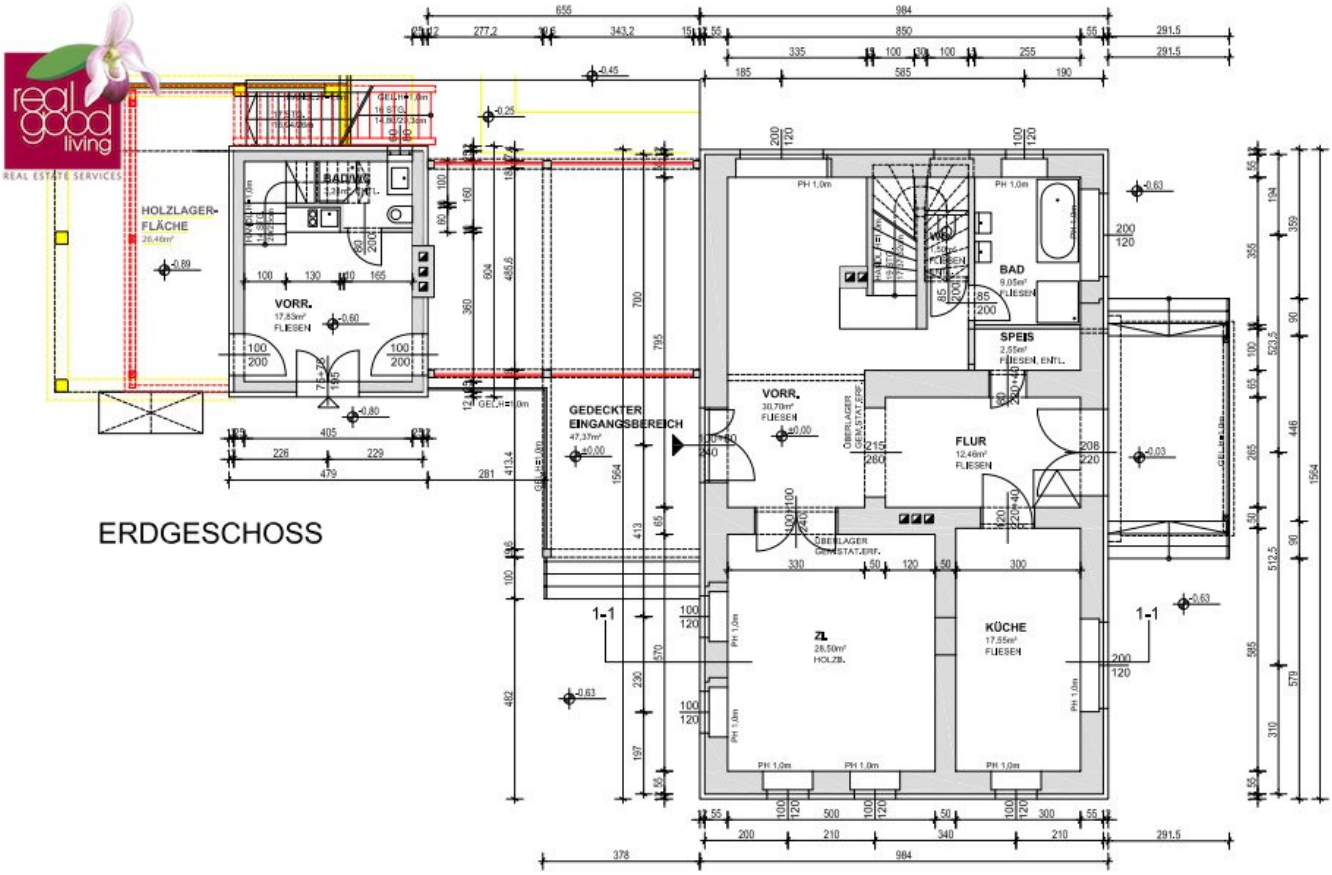




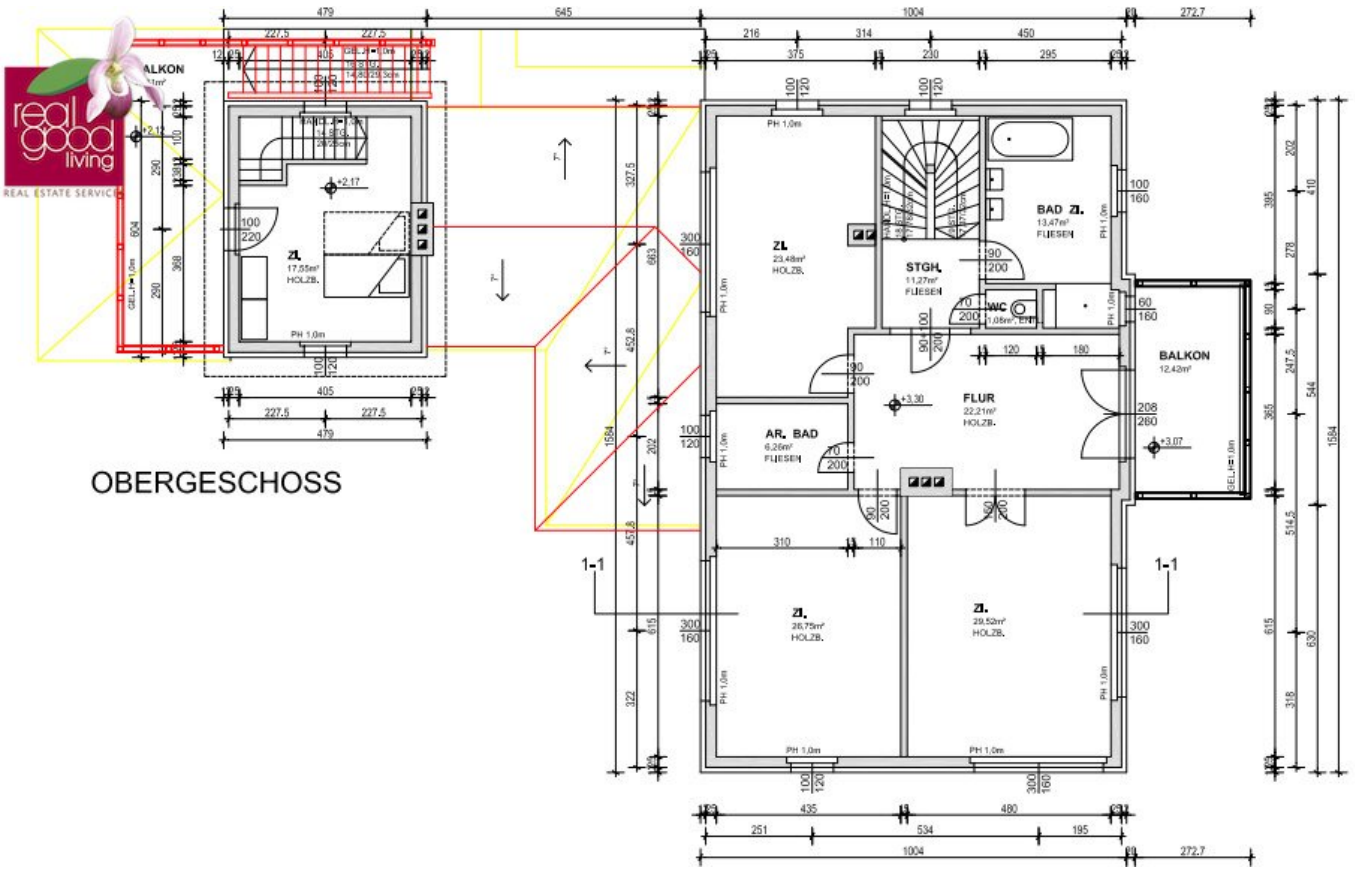


8	361 m²	33.180 m²	BAUJAHR 1925	€ 3.800.000
ZIMMER	WOHNFLÄCHE	EIGENGRUND	GENERALSANIERT 2014	Objektnr. 4356/317

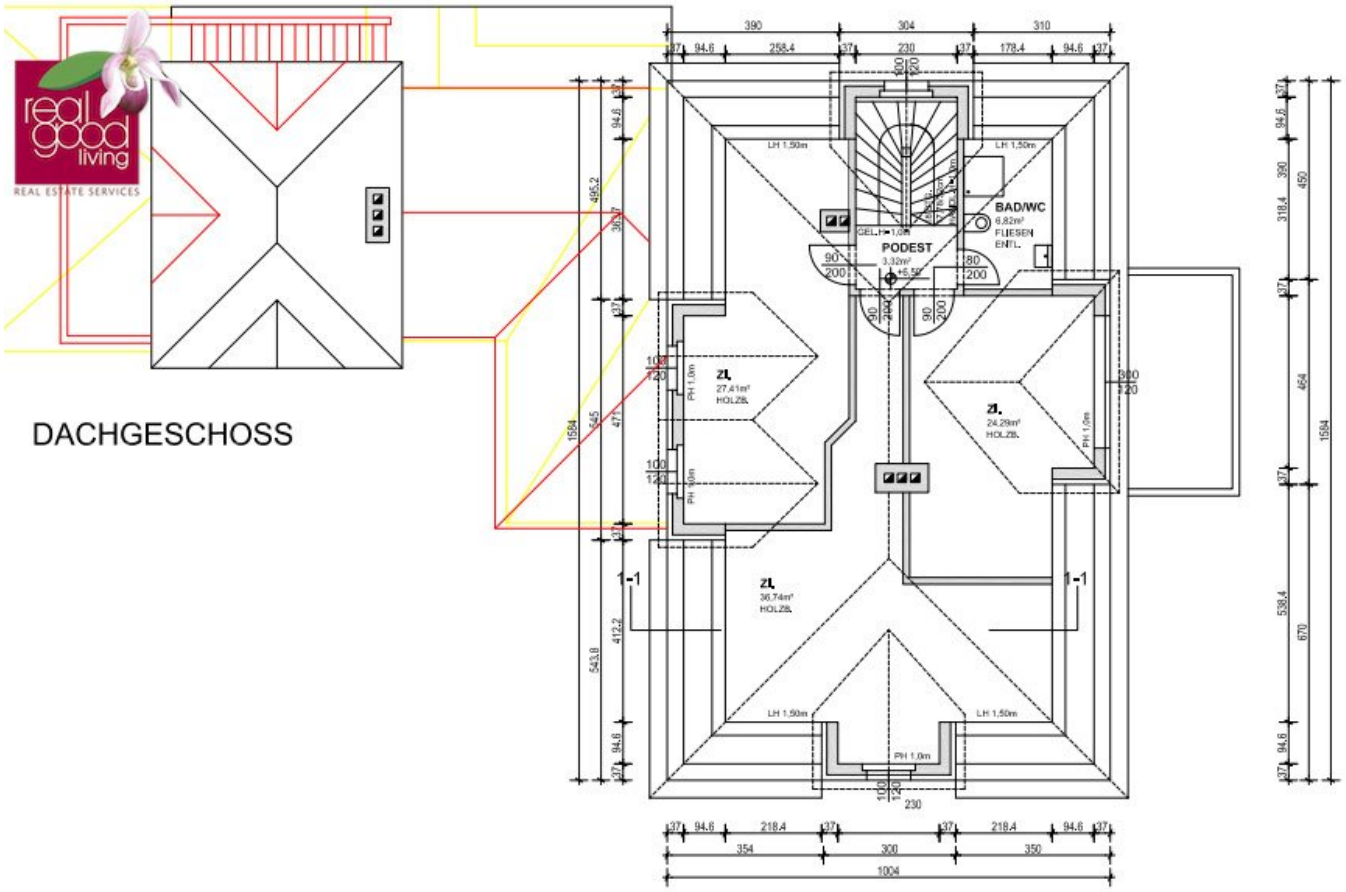
DI LJUPKA ZANONI | +43 664 103 6005 | www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

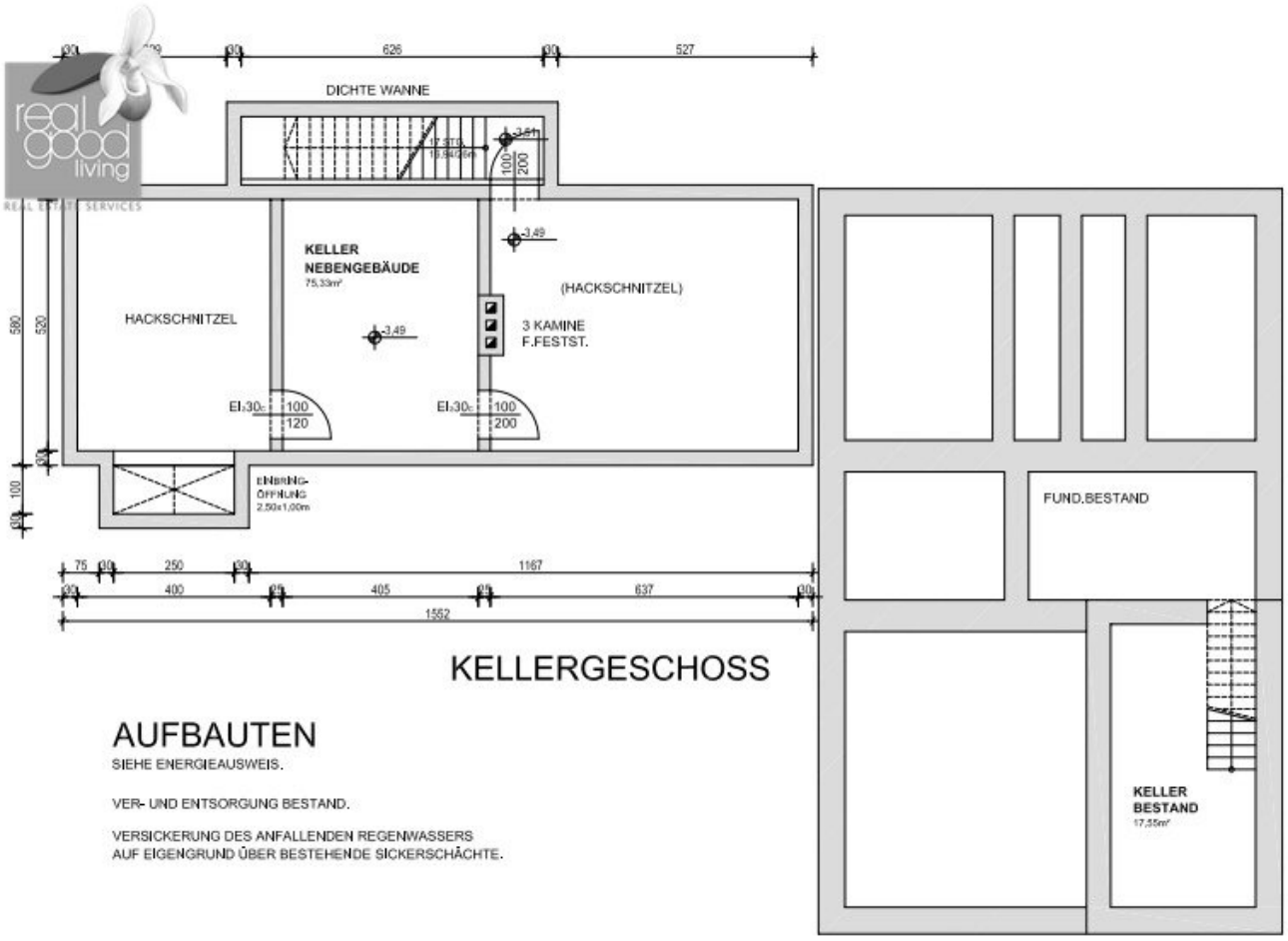


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS


real good living
REAL ESTATE SERVICES
DACHGESCHOSS
BAD/WC
6,82m²
FLIESEN
ENTL.
PODEST
1,32m²
ZL
27,41m²
HOLZB.
ZL
24,29m²
HOLZB.
ZL
36,74m²
HOLZB.
1-1
1-1
LH 1,50m
PH 1,0m
390
304
310
258,4
230
178,4
218,4
354
300
350
1004
1584
543,8
412,2
538,4
670
450
464



KELLERGESCHOSS

AUFBAUTEN

SIEHE ENERGIEAUSWEIS.

VER- UND ENTSORGUNG BESTAND.

VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN REGENWASSERS
AUF EIGENGRUND ÜBER BESTEHENDE SICKERSCHÄCHTE.

Objektbeschreibung

PERLE DES WALDES

Aus der RealGoodLiving – Edition Anwesen

ARCHITEKTUR. NATUR. ABSOLUTE PRIVATSPHÄRE.

Es ist ein Privileg, Ihnen diese architektonische Meisterleistung präsentieren zu dürfen – ein Wohnkunstwerk im Einklang mit seiner Umgebung.

Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni präsentiert mit der **„Perle des Waldes“** ein außergewöhnliches Anwesen im Wienerwald, das Naturverbundenheit, Privatsphäre und architektonische Qualität in seltener Vollendung vereint.

Auf rund 33.180 m² Grundfläche entfaltet sich ein Anwesen, das Geschichte, Handwerkskunst und modernes Wohnen in außergewöhnlicher Weise verbindet. Eingebettet in die Stille des Biosphärenwaldes und dennoch in komfortabler Reichweite der Wiener Innenstadt, eröffnet sich hier eine Lebensqualität, die heute kaum noch zu finden ist.

DAS LEBENSGEFÜHL

Bereits die Anfahrt durch den Wald vermittelt das Gefühl, einen besonderen Ort zu betreten.

Die Villa empfängt ihre Bewohner mit einer seltenen Kombination aus Geborgenheit, Großzügigkeit und Eleganz. Lichtdurchflutete Räume, beeindruckende Blickachsen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen eine Atmosphäre der Ruhe und Leichtigkeit.

Offene Kamine, maßgefertigte Holzeinbauten und liebevoll restaurierte Details verleihen dem Haus Charakter und Wärme. Gleichzeitig bieten großzügige Terrassen, Rückzugsorte und repräsentative Wohnbereiche ausreichend Raum für Familie, Gäste und besondere Momente.

Ein Zuhause, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern ein Lebensgefühl.

ARCHITEKTUR & AMBIENTE

Die Liegenschaft wurde auf den historischen Mauern eines ehemaligen Theresianischen Forsthauses errichtet und von Prof. Ernst Lichtblau, einem Schüler Otto Wagners, architektonisch geprägt.

Traditioneller Fachwerkstil, originale Holzarbeiten und hochwertige Materialien schaffen eine zeitlose Eleganz. Vier individuell gefertigte Kachelöfen, restaurierte Tischlereielemente sowie ein verglaster Verbindungstrakt mit offenem Kamin unterstreichen die außergewöhnliche Qualität dieses Hauses.

Das Ensemble umfasst:

- Hauptvilla mit ca. 361 m² Wohnfläche
- Zwei Gästehäuser, eines davon mit charakteristischem Glockenturm
- Historischen Gewölbekeller aus dem Jahr 1888
- Charmanten Stadel mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Die durchdachte Architektur verbindet traditionelle Handwerkskunst mit modernem Wohnkomfort und schafft ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Gebäude und Landschaft.

GARTEN & POOL

Das weitläufige Naturareal ist ein privates Paradies.

Alte Obstbäume, gepflegte Grünflächen und der umliegende Wald schaffen eine einzigartige Kulisse für Erholung und Entschleunigung.

Besondere Highlights:

- Edelstahlpool mit ca. 16 x 5 Metern
- Holzsauna mit freiem Blick in den Wald
- Historischer Gewölbeweinkeller

- Eigene Wildfütterung
- Zwei Brunnen für Trinkwasser und Gartenbewässerung
- Private Zufahrtsstraße mit zwei separaten Zufahrten

Die großzügigen Außenbereiche bieten zu jeder Tageszeit beeindruckende Naturerlebnisse und maximale Privatsphäre.

EINE WERTBESTÄNDIGE ENTSCHEIDUNG

Liegenschaften dieser Qualität, Größe und Lage sind eine Seltenheit.

Die Kombination aus historischer Substanz, architektonischer Herkunft, außergewöhnlicher Grundstücksgröße und absoluter Privatsphäre macht dieses Anwesen zu einer langfristig wertbeständigen Investition für Generationen.

Eine Immobilie, die nicht Trends folgt, sondern Bestand hat.

EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

Als Käufer dieser Immobilie profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni.

In einem individuellen Konzeptgespräch entwickeln wir gemeinsam eine gestalterische Vision, die Architektur, Materialität und Raumwirkung harmonisch verbindet – und das volle Potenzial dieser Villa professionell entfaltet.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Diese Liegenschaft gibt ihre Geheimnisse nur vor Ort preis.

Wer neugierig ist, muss eintreten – ein Termin ist mehr als ein Besuch, es ist ein Erlebnis.

DI Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

HINWEISE

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

Haftung

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildmaterial

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise Home Staging oder Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap