Ein historisches Juwel vergangener Zeiten - Eindrucksvolle Villa in Bad Vöslau



Objektnummer: 2708

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	872,80 m²
Nutzfläche:	1.290,00 m²
Zimmer:	18
Bäder:	6
WC:	7
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	418,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,98 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	2.140.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Hansy


PAVA
PUPPEN
KUNST
museum
20















Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Liegenschaft in einer außergewöhnlichen Stadt

Bad Vöslau zählt zu den traditionsreichsten Kur- und Wohnorten Niederösterreichs. Eingebettet zwischen Wienerwald und Thermenregion verbindet die Stadt historisches Flair, Natur, Weinbau, Kultur und eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Die traditionsreiche Kurstadt blickt auf eine lange Geschichte zurück. Bereits 1822 wurde die erste Badeanstalt eröffnet, 1904 erfolgte die Ernennung zum Kurort und seit 1954 trägt Bad Vöslau das Stadtrecht. Das bis heute prägende Thermalbad macht die Stadt zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende und Tagesgäste.

Gleichzeitig bietet Bad Vöslau eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Gastronomie, medizinischer Versorgung, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz. Wander- und Radwege, der Wienerwald, historische Villen, das Schloss, kulturelle Veranstaltungen und die regionale Weintradition schaffen ein Umfeld, das sowohl für Eigennutzer als auch für Gäste und touristische Konzepte interessant ist.

Ein architektonisches Unikat – die Villa Parzelt:

In diesem besonderen Umfeld befindet sich die geschichtsträchtige **Villa Parzelt**, errichtet im Jahr **1895 nach Plänen des renommierten Architekten Ludwig Baumann**.

Das Gebäude präsentiert sich als eindrucksvolles Beispiel späthistoristischer Architektur mit Schweizer Elementen und neobarocken Gestaltungselementen. Charakteristische architektonische Details, großzügige Räume, Erker, Balkone und historische Bauelemente verleihen der Villa jene besondere Atmosphäre, die bei historischen Liegenschaften nur selten zu finden ist.

Hier geht es nicht um gewöhnlichen Wohnraum. Hier geht es um **Architektur, Geschichte und Charakter**.

Aufwendig generalsaniert und mit viel Gespür für die historische Substanz:

In den Jahren **2015/2016 wurde die Liegenschaft umfassend generalsaniert**.

Dabei wurden insbesondere die technischen Bereiche auf einen zeitgemäßen Stand gebracht:

- komplette Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung der Heizungsinstallation
- Erneuerung der Wasserinstallationen
- umfassende Sanierung der bestehenden Gebäudeteile
- Sanierung der Kamine
- Sanierung des Daches
- behutsame Erhaltung historischer Türen
- Erhaltung der ursprünglichen Fenster
- Erhaltung der charakteristischen Parkettböden

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, den historischen Charakter der Villa nicht zu verlieren.

Die Holzbalkone und Erker wurden nach den ursprünglichen historischen Plänen neu adaptiert und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

So entstand eine seltene Verbindung aus **historischer Bausubstanz und zeitgemäßer technischer Ausstattung**.

Großzügiges Grundstück mit historischem Garten:

Auch das Außenareal unterstreicht den besonderen Charakter der Liegenschaft.

Ein schöner Garten mit gewachsenem, teilweise altem Baumbestand vermittelt Ruhe und

Privatsphäre und schafft eine Atmosphäre, wie man sie bei historischen Villen dieser Qualität nur selten findet.

Ein weiterer besonderer Bereich ist der vorhandene **Weinkeller mit Gewölbekeller**, der die Geschichte und Tradition des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Bereits vorhandenes Ausbau- und Entwicklungspotenzial:

Ein wesentlicher Pluspunkt dieser Liegenschaft ist das vorhandene Entwicklungspotenzial.

Für den weiteren Ausbau liegt bereits eine **Bewilligung des Rohdachbodens mit Lift, eine Fassadensanierung sowie die Errichtung von Parkplätzen** vor.

Darüber hinaus wurde bereits eine **Parifizierung für sechs Wohneinheiten inklusive Parkplätzen** vorgenommen.

Damit eröffnet sich zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die bestehende Immobilie entsprechend der eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und das vorhandene Potenzial auszuschöpfen.

Besonders interessant ist dabei die Kombination aus bereits saniertem Bestand und den vorhandenen Ausbauperspektiven.

Interessant auch für Anleger und touristische Nutzung:

Neben der klassischen Nutzung als repräsentativer Wohnsitz bietet die Villa eine weitere interessante Perspektive.

Derzeit stehen vier Wohnungen zur Verfügung, die sich hervorragend als Ferien- bzw. Sommerwohnungen eignen. Eine touristische Vermietung über **Booking.com und Airbnb** eröffnet dabei ein besonders interessantes und lukratives Ertragspotenzial.

Damit verbindet diese außergewöhnliche Liegenschaft historische Wohnqualität mit einem touristischen Nutzungskonzept.

Für Interessenten eröffnet sich somit die Möglichkeit, **Eigentum, historische Architektur und eine Einnahmemöglichkeit** miteinander zu verbinden.

Eine Villa mit Geschichte – und Zukunft:

Die Villa Parzelt ist keine Immobilie von der Stange.

Sie richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: historische Architektur, großzügige Räumlichkeiten, einen gewachsenen Garten, hochwertige Sanierung, eine ausgezeichnete Lage und gleichzeitig interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung.

Ob als repräsentativer privater Wohnsitz, als Mehrgenerationenprojekt, als Kombination aus Wohnen und Vermietung oder als langfristig entwicklungsfähige Liegenschaft – dieses Anwesen bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Eine historische Villa aus dem Jahr 1895, umfassend saniert, mit bereits bewilligtem Entwicklungspotenzial und einem bestehenden touristischen Nutzungskonzept – mitten in einer der traditionsreichsten Kur- und Weinregionen Niederösterreichs.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht einfach nur Quadratmeter suchen, sondern **Charakter, Geschichte und Perspektive**.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft persönlich und geben Ihnen bei einer Besichtigung die Möglichkeit, die besondere Atmosphäre der Villa Parzelt selbst zu erleben.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap