Exklusive Luxusvilla in Niederösterreich – 13 großzügige Zimmer und erstklassige Ausstattung für höchsten Wohnkomfort!

Objektnummer: 4356/38

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1905
Wohnfläche:	361,47 m²
Nutzfläche:	481,56 m²
Zimmer:	13
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	4.200.000,00 €

Provisionsangabe:

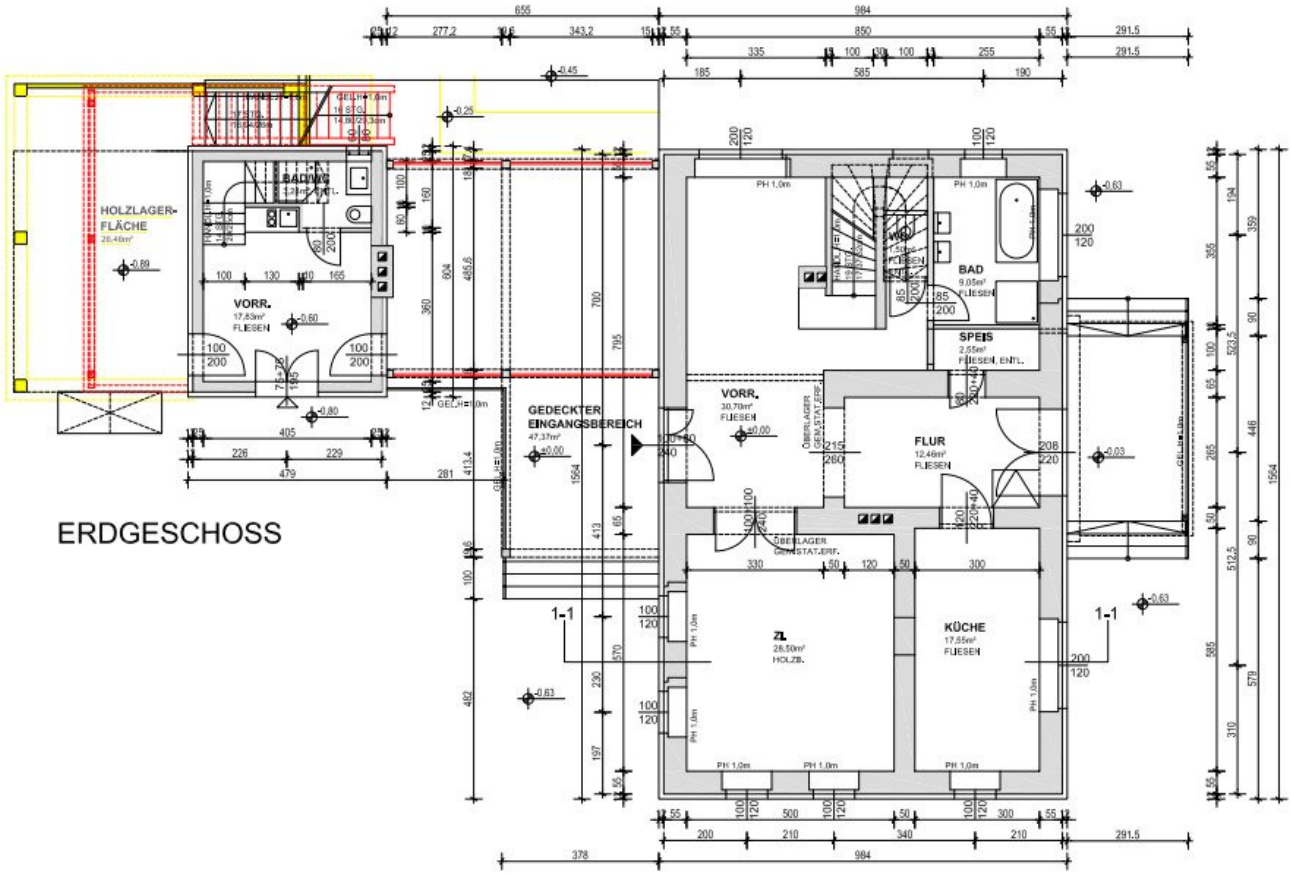
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

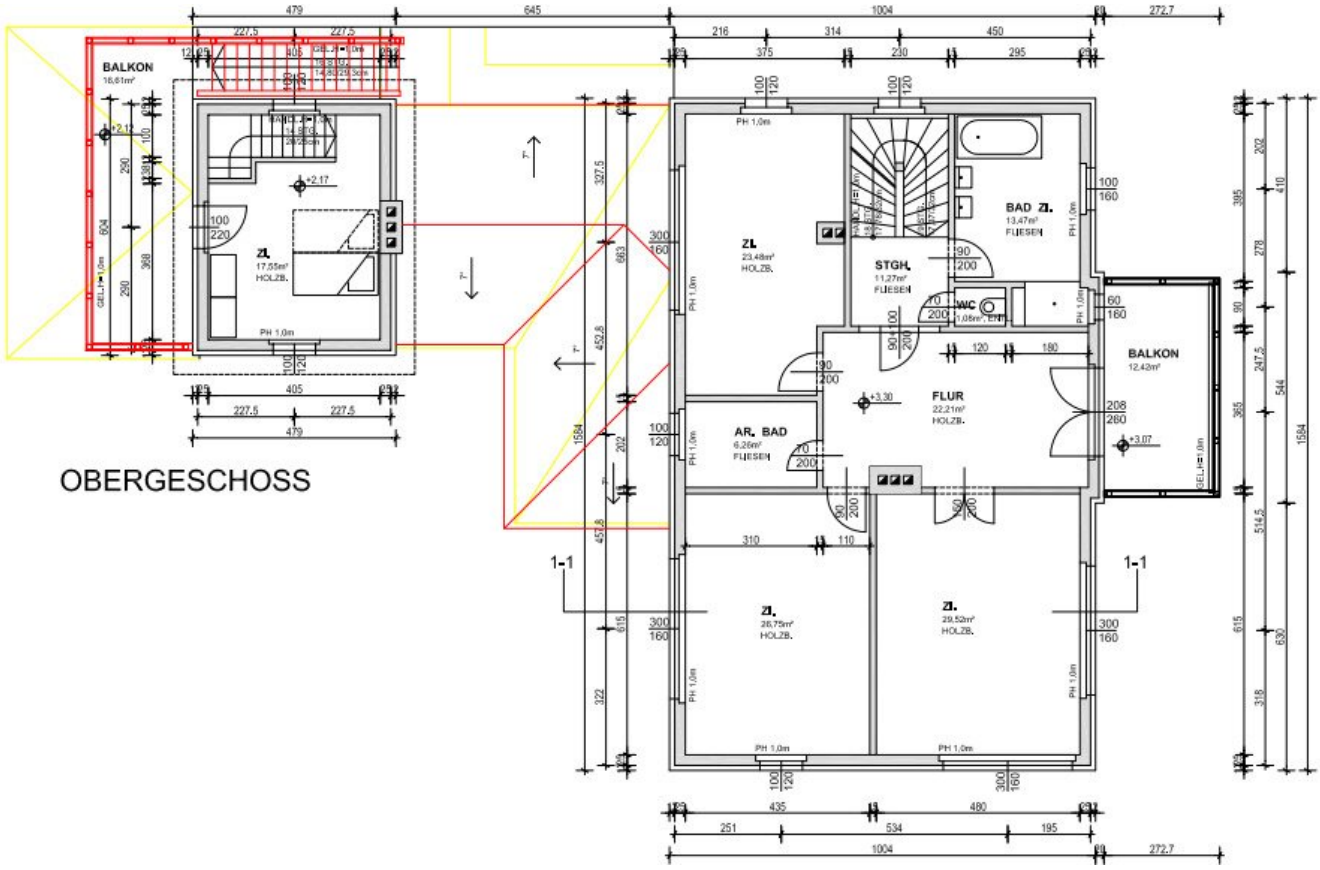
Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

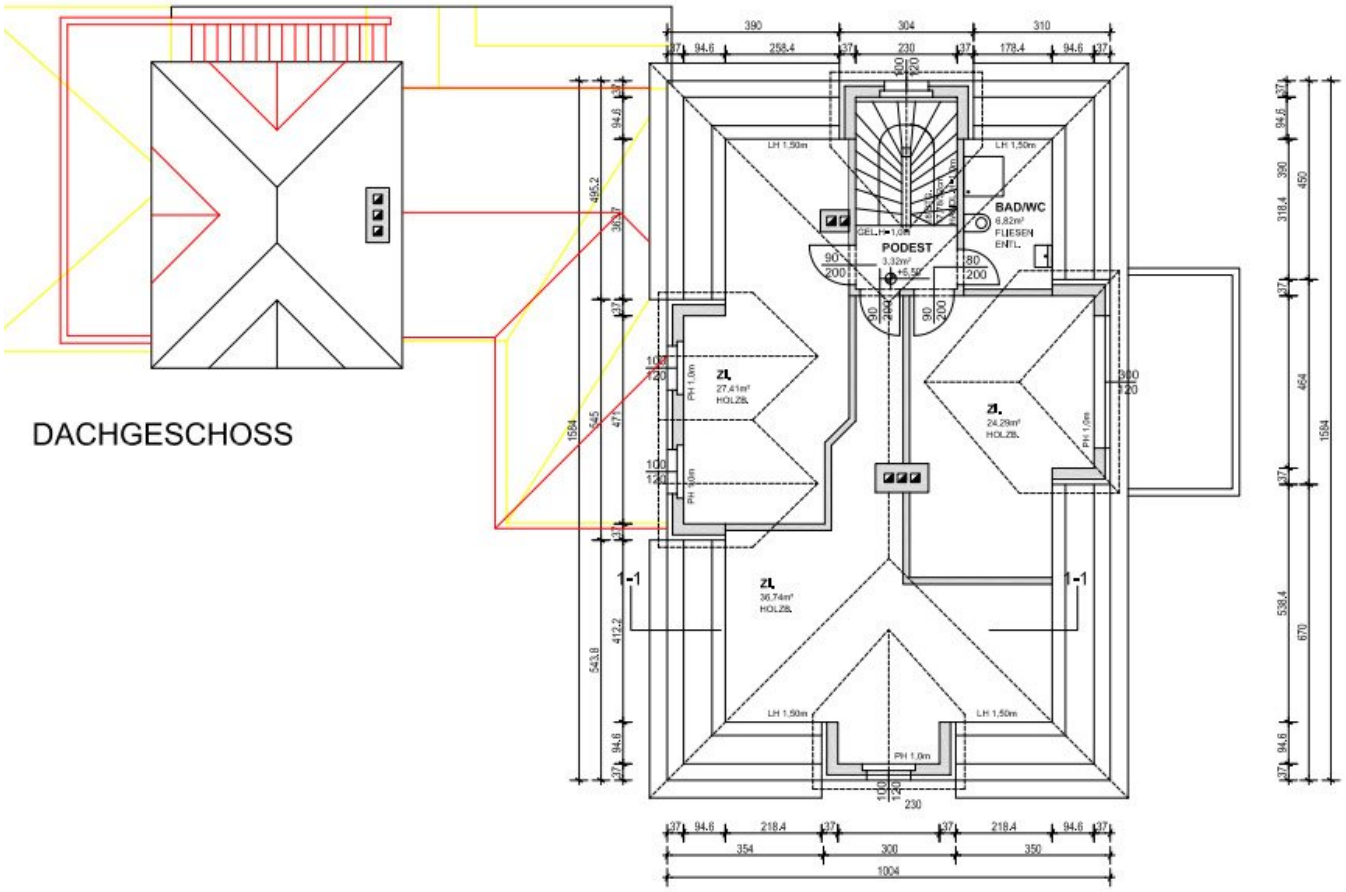
T +43 664 3553 790
H +43 664 3553 790

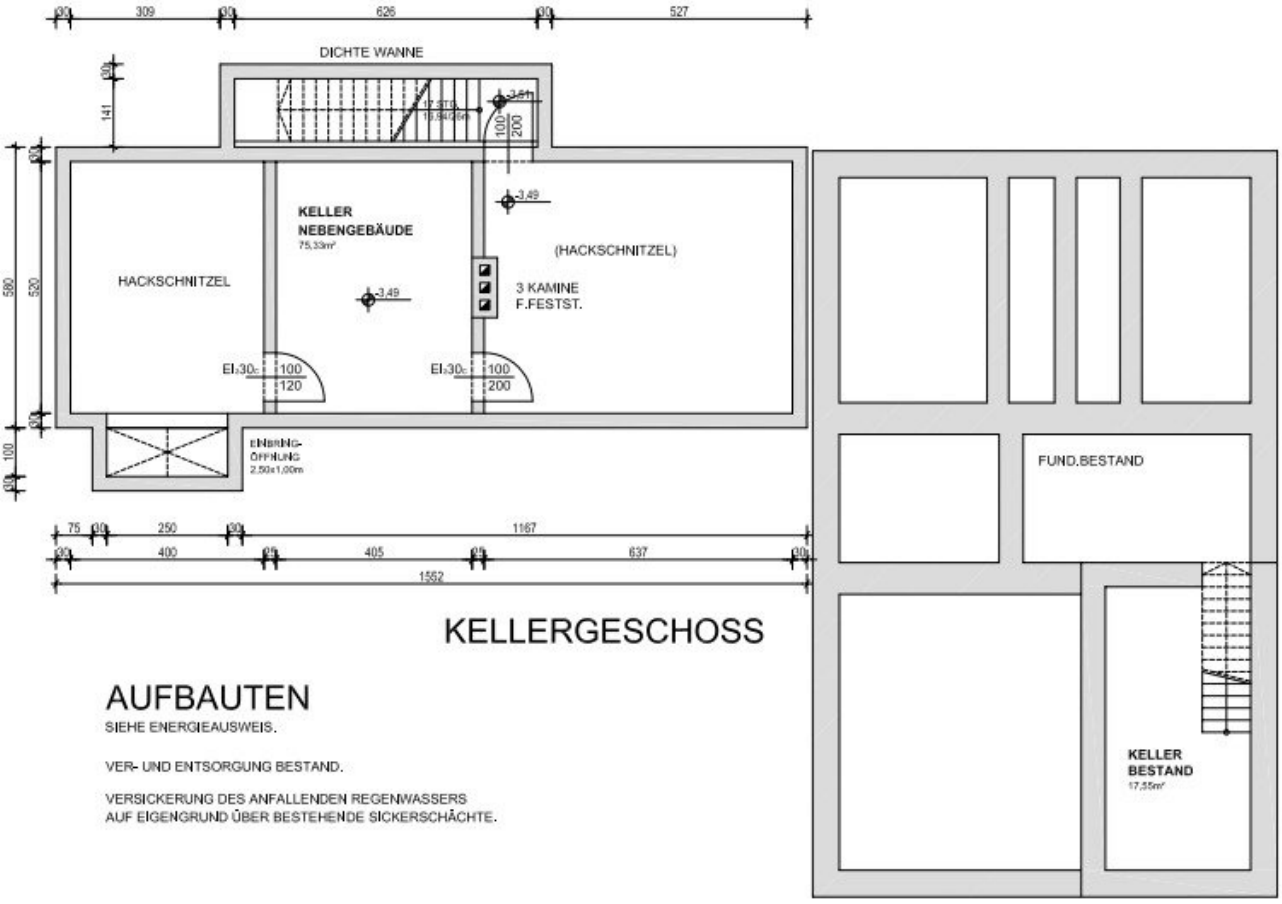


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS


DACHGESCHOSS
BAD/WC
6,82m²
FLIESEN
ENTL.
PODEST
3,32m²
+5,50
ZL
27,41m²
HOLZB.
ZL
24,29m²
HOLZB.
ZL
36,74m²
HOLZB.
LH 1,50m
PH 1,0m
1-1
1-1
390
304
310
258,4
230
178,4
94,6
218,4
354
300
350
1004
495,2
1584
545
471
412,2
543,8
318,4
390
450
464
538,4
670



KELLERGESCHOSS

AUFBAUTEN

SIEHE ENERGIEAUSWEIS.

VER- UND ENTSORGUNG BESTAND.

VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN REGENWASSERS
AUF EIGENGRUND ÜBER BESTEHENDE SICKERSCHÄCHTE.

Objektbeschreibung

Das Perfekte Refugium! Majestätisches Anwesen im Wienerwald

Zum Verkauf gelangt diese außergewöhnliche und traumhafte Villa mit einer geschichtsträchtigen Vergangenheit. Auf beinahe schon historischen Mauern eines ehemaligen Theresianischen Forsthauses wurde dieses bürgerliche Herrenhaus errichtet. Ein Wiener Großindustrieller ließ sich hier um das Jahr 1925 von Prof. Ernst Lichtblau, einem Schüler Otto Wagners, seinen Traum erfüllen. Das Flair dieses in Fachwerkbauweise errichteten Hauses mit den wunderschönen, bis ins Detail durchdachten Holzeinbauten ist bis heute beeindruckend. Es wurde von den jetzigen Eigentümern 2015 liebevollst renoviert und aufwändig auf modernen Standard gebracht, eine Kombination aus hervorragenden Stilempfinden, sowie stimmigen Farb- und Lichtkonzepten.

Das traumhaft schöne Anwesen besticht vor allem durch seine Weitläufigkeit und Uneinsehbarkeit. Das Hauptgebäude mit anschließendem Gästehaus befindet sich auf einer großen, nach Südwesten ausgerichteten, ebenen Fläche, die man über eine eigene Zufahrtsstraße erreicht und über 2 Auffahrten verfügt. 1925 wurden die Bauteile durch Prof. Ernst Lichtblau umgestaltet. Das prachtvolle, ca. 33.180 m2 große, parkähnliche Grundstück, liegt eingebettet in Obstbäumen und Wäldern. Die Widmung ist ca. 26.788 m² Forst und die Widmung Bauland beträgt ca. 6.407 m².

Das Ensemble besteht aus der Hauptvilla, einem Gästehaus, einem weiteren Gästehaus mit Glockenturm, das einst eine Kapelle war, einem Stadel, einem Außenpool mit den Maßen von ca. 16 x 5 m, einer Holz- Außensauna mit Waldblick ,einem Original Gewölbeweinkeller aus dem Jahr 1888 und einem eigenen Brunnen mit Trinkwasserqualität.

Der Grundriss ist perfekt durchdacht und familienfreundlich. Die äußerst detailreiche Ausstattung zeigt vom exquisiten Geschmack und höchsten Qualitätsbewusstsein

Neben der schon erwähnten Grundstücksfläche von ca. 33.180m², beträgt die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 472m² und die Gesamtnutzfläche ca. 620m² auf. Weiters verfügt die Hauptvilla samt Gästehaus über 11 Räume, 2 Abstellräume, 4 Badezimmer, 5

Toiletten und Balkonen und Terrassen.

Im Keller befindet sich ein großer Technikraum (energiesparende Hackschnitzel – Heizung und Gasheizung als Backup) eine Waschküche und ein großes Lager.

Eine Garage für 2 Autos, sowie ein Carport für 4 bis 5 PKW' s sowie Parkplätze für 10 Autos stehen im Innenhof für Sie bereit.

Zwei Zufahrten führen Sie zur Villa mit einem großzügigen Vorplatz, auf welchem sich neben herrlichen alten Bäumen auch der überdachte Hausbrunnen befindet.

Eine herausragende Veränderung ist die stilvolle Verglasung der ehemals offenen Verbindung zwischen Haupthaus und Dienstbotengebäude. Diese wurde zu einem lichtdurchfluteten, großzügigen Speisesaal mit offenem Kamin umgestaltet – ein absoluter Blickfang, der wie eine Veranda wirkt und dem Anwesen zusätzliches Flair verleiht.

Innen ist alles in originaler Ausfertigung erhalten geblieben und aufwändigst adaptiert -von praktischen Wandverbauten, Kästen, Anrichten und Vitrinen, ausklappbaren Tischen, offenen Kaminen, alles bis auf die 4 extra gefertigten Kamine, in herrlichen Holzarbeiten.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde alles vom Tischlermeister abmontiert und einzeln restauriert, hinter all den Vertäfelungen wurde die Elektrik und sonstige Technik installiert. Die vier eigens für Eichgraben, streng kubisch in weiß gehaltenen Kachelöfen hat Lichtblau je nach Raum in ihrer Größe angepasst – sie funktionieren heute frisch schamottiert genauso gut wie damals vor hundert Jahren.

Wirklich neu sind nur der Innenausbau des Dachbodens (nichts wurde angehoben, um die ausgewogene Außenansicht nicht zu zerstören) und mehrere Bäder sowie die überkomplette Wohn-Küche. Gerade beim Dachausbau darf man durchaus erkennen, dass er neu ist, aber auch hier ist alles ganz der zweckmäßigen Handschrift Lichtblaus angepasst – hätte er im 21. Jahrhundert noch gelebt und gebaut, wäre es wohl genauso geworden. Alles fügt sich geschmackvoll ein, als hätte er es selbst beauftragt.

Der bezaubernde Charme dieses Anwesens wird nicht nur durch die Architektur der Gebäude geprägt, sondern auch durch die Vielfalt an Obstbäumen – darunter Apfel, Birne, Quitte, Zwetschke und Nuss –, die im Frühling mit ihrer Blütenpracht verzaubern und im Herbst eine reichhaltige Ernte versprechen.

Lage:

Eichgraben ist ein traumhaftes Naturjuwel, früher berühmt für seine Sommerfrische der betuchten Wiener Gesellschaft, nur ca.30km von Wien entfernt. Die idyllische Gemeinde bietet

eine sehr hohe Lebensqualität.

Teile des Textes stammen aus dem Aufsatz "Eine lichtblaue Landpartie" von Nikolaus Schauerhuber, ihm gebührt ein herzliches Dankeschön!

Das Exposé kann nur nach vollständiger Angabe der Kontaktdaten inklusive der Telefonnummer und einer Bestätigung über das Eigeninteresse verschickt werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Kaufpreis: € 4.200.000,--

Erfolgshonorar: lt ImmobilienmaklerVO

Wir freuen uns auf Ihren Anruf - unser Service ist Ihr neues, wunderbares Zuhause!

+++ Bitte beachten Sie, dass wir ohne Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Ihrer Telefonnummer, leider keine weiteren Informationen versenden können.

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