

**Luxuriöses Anwesen in Niederösterreich: 335m²
Wohnfläche, 13 Zimmer, 2x Garagen, hochwertige
Ausstattung - für 4.9 Mio.€**



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:	335,00 m ²
Nutzfläche:	481,56 m ²
Zimmer:	13
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	4.900.000,00 €
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

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









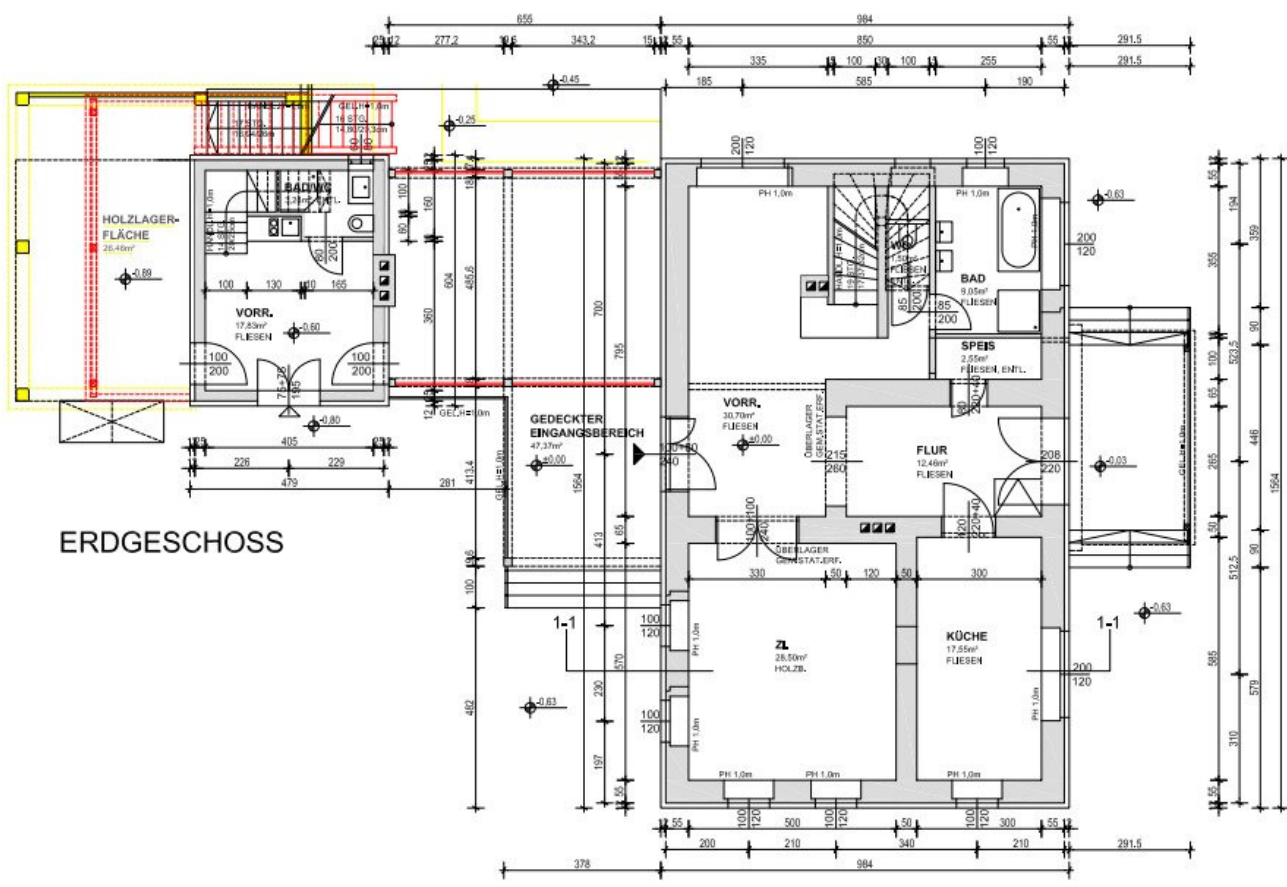




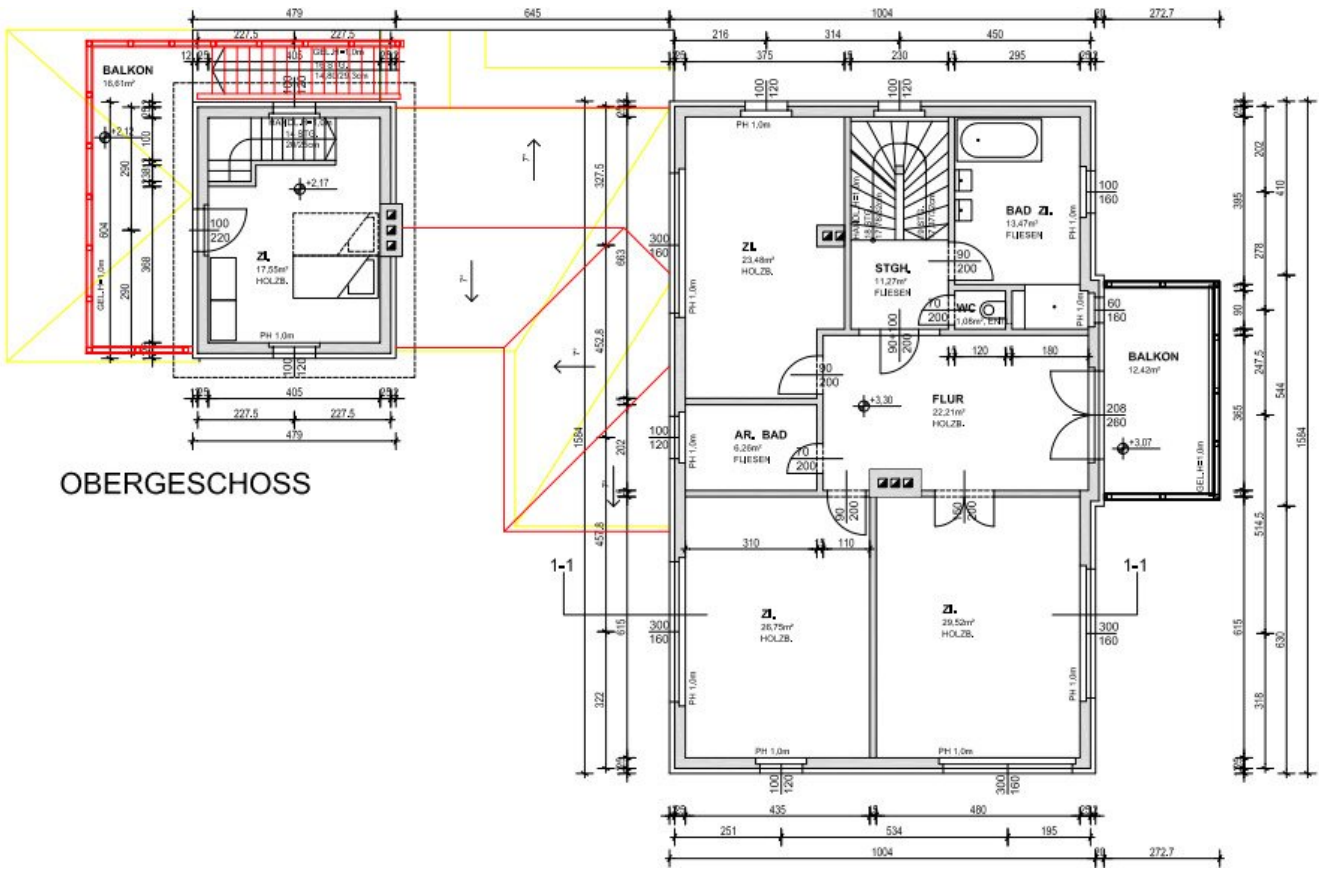




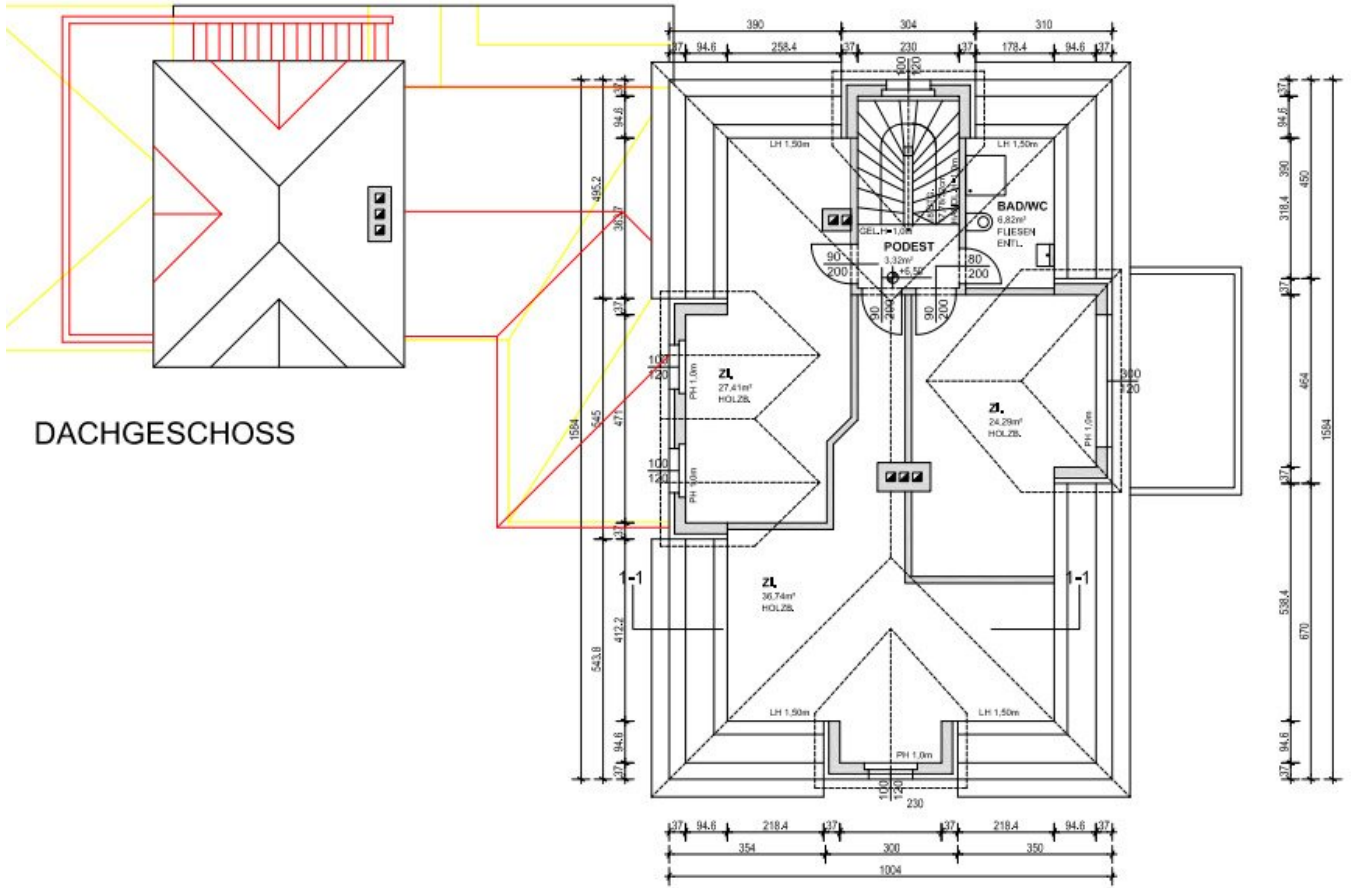


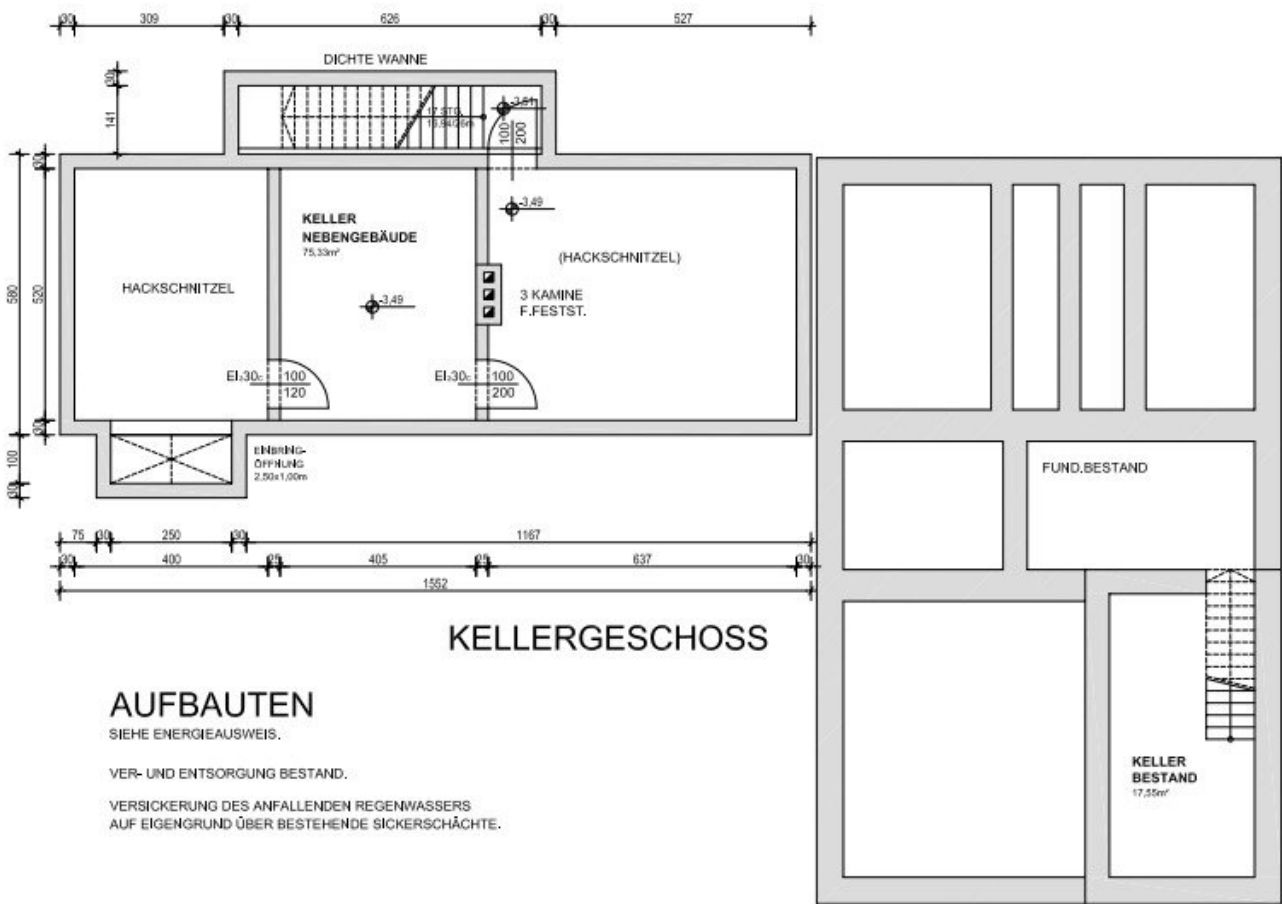


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS





AUFBAUTEN

SIEHE ENERGIEAUSWEIS.

VER- UND ENTSORGUNG BESTAND.

VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN REGENWASSERS
AUF EIGENGRUND ÜBER BESTEHENDE SICKERSCHÄCHTE.

Objektbeschreibung

The Perfect Hideaway! Herrschaftliches Anwesen im Wienerwald

Diese traumhafte Liegenschaft findet man nur auf Einladung- von außen würde man nie so ein großzügiges prachtvolles Ensemble vermuten. Man gelangt zu diesem über 2 voneinander entfernte Einfahrten über eine längere Zufahrt. Das Ensemble wurde von dem renomierten Architekten Ernst Lichtblau 1905 errichtet und besteht aus der Hauptvilla, einem Gästehaus, einem Poolhaus mit Glockenturm, das einst eine Kapelle war, einem Außenpool mit den Maßen von ca. 16x5m, einer Holz Außensauna in idyllischer Waldlage, einem Original Gewölbe Weinkeller aus dem Jahr 1888 und einem eigenen Brunnen mit Trinkwasserqualität. Im Keller befindet sich ein großer Technikraum (energiesparende Pellets/Hackschnitzel – Heizung) eine Waschküche und ein großes Lager. Die motorisierten Vehicel finden Unterbringung in einer Garage für 2 Autos, sowie einem Carport für 4 bis 5 PKW's und im Innenhof finden sie auch noch Platz für weitere ca.10 Karossen. Das Anwesen ist wie gesagt über zwei Zufahrten erreichbar.

Das Anwesen verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 33.180m², das Hauptgebäude weist eine Wohnnutzfläche von ca.335m² plus ca.12,42m² Balkon und Terrasse auf. Das Gästehaus plus Poolhaus verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca.102,14m².

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 481,56m², im Jahr 2015 wurde das Anwesen von den neuen Eigentümern aus dem Dornröschenschlaf erweckt und aufwändigst saniert. Dabei wurde besonders auf die Erhaltung der Historie und Originalität dieses einzigartigen Objektes geachtet. Es wurde natürlich technisch auf einen modernen Standard gebracht und das Ensemble wurde mit enormen Zusatzkosten nachträglich teilweise unterkellert, so dass für die neue Heizungsanlage und für die Unterbringung der Wirtschaftsräume neuer adäquater Raum geschaffen wurde.

Wunderbar wurde die früher offene und nur überdachte Verbindung zwischen Haupthaus und Dienstbotengebäude verglast und zu einem herrlichen zusätzlichem Speisesaal mit offenem Kamin, lichtdurchflutet wie auf einer Veranda, umfunktioniert.

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.

Den bezaubernden Charme erzeugen nicht nur die Gebäude sondern auch die Vielzahl an Obstbäumen (Apfel, Birne, Quitte, Zwetschke, Nuss) welche im Frühling mit ihren Blüten bezaubern und im Herbst eine reiche 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 Ausatz "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: € 4.900.000,--

Erfolgshonorar: lt ImmobilienmaklerVO

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

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