

**Einzigartige Villa mit Historischem Charme und
Modernisierungspotential | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22633

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3292 Gaming
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

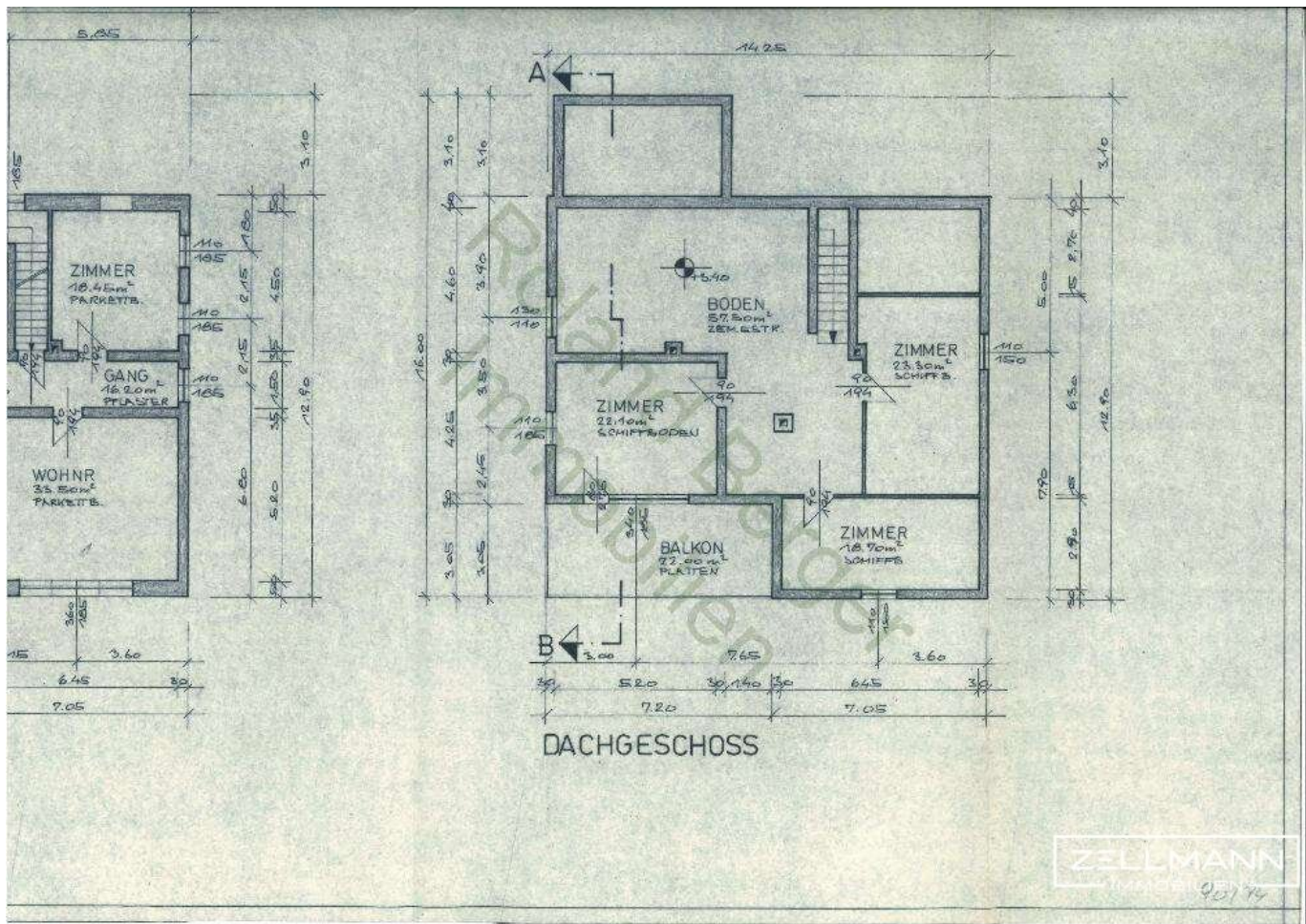
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



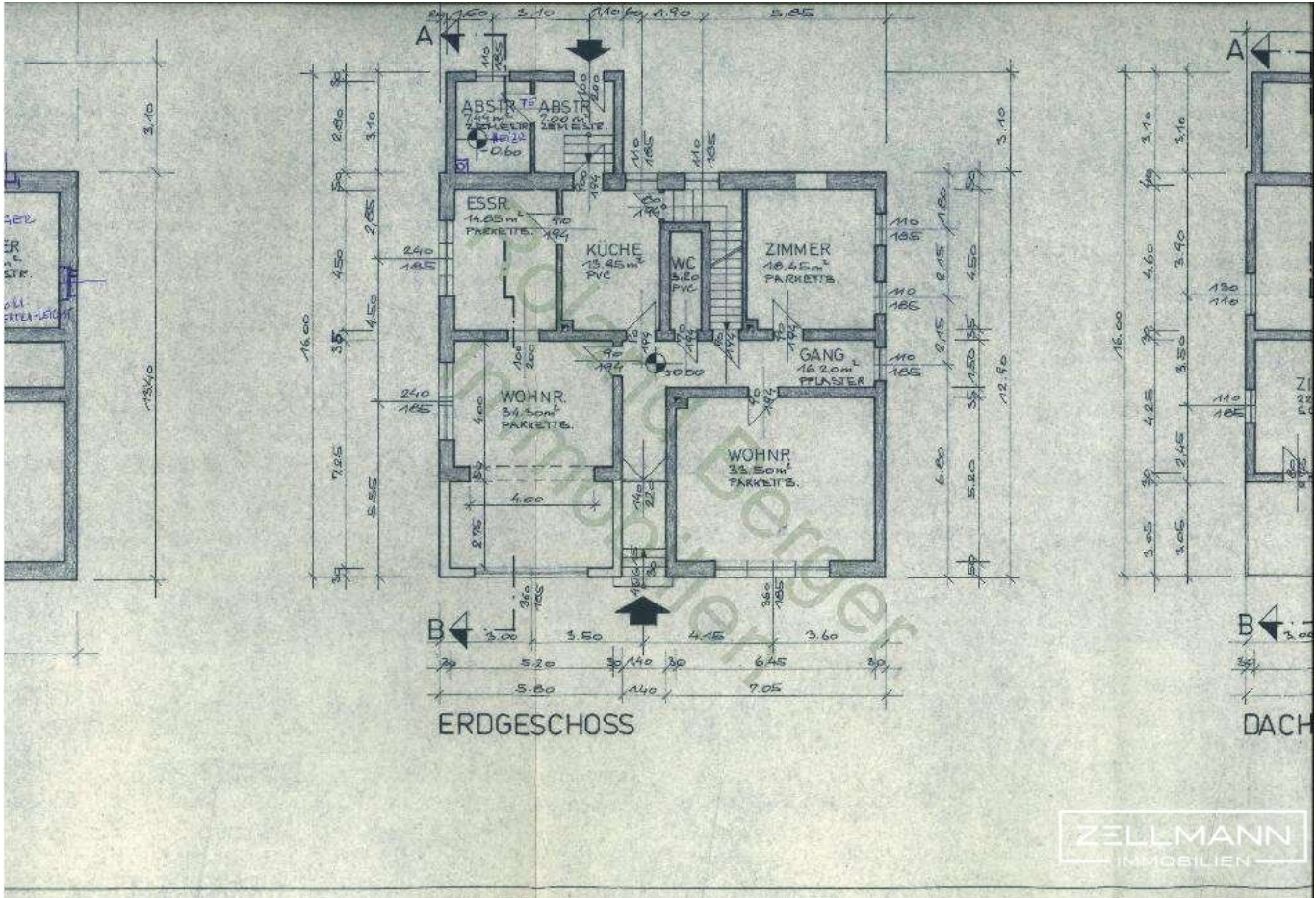








ZELLMANN
 45/74



Objektbeschreibung

Schon bei der ersten Besichtigung dieser besonderen Villa waren wir begeistert! Die freundlichen Eigentümer und das beeindruckende Anwesen haben uns mit vielen schönen Überraschungen und Möglichkeiten überwältigt. Es ist uns eine Freude und ein Privileg, Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft zum Kauf anbieten zu dürfen!

Die Villa, die im Jahr 1910 erbaut wurde, wurde um 1975 modernisiert. 1979 kam die Garage hinzu und 2002 wurde die Ölheizung erneuert (laut Informationen der Marktgemeinde Gaming). Laut Gemeinde liegen für die Modernisierungsarbeiten und die Ölheizung keine Benützungsbewilligungen vor. Das Anwesen, geprägt von seiner historischen Architektur und großzügigen Flächen, benötigt eine fachgerechte Sanierung, um modernen Wohnkomfort zu bieten. Nicht jeder ist für solch ein Projekt zu begeistern, aber für diejenigen, die sich trauen, bietet sich eine einmalige Gelegenheit. Nach einer durchdachten Planung und Renovierung könnten Sie der stolze Eigentümer einer unvergleichlichen Immobilie sein!

Diese Villa aus dem Jahr 1910 verfügt auch über ein sanierungsbedürftiges Nebengebäude und einen idyllischen kleinen Bach im Garten – ideal für Familien, die das Außergewöhnliche schätzen. Schon die parkähnliche Ein- und Ausfahrt vermittelt ein Gefühl von Exklusivität. Beim Betreten des Hauses präsentiert sich das **Erdgeschoss** (laut Plan des Bauamts) wie folgt:

- Eingangsbereich (aktuell als Bibliothek genutzt) ca. 12,2 m²
- Großzügiges Wohnzimmer ca. 33 m²
- Gemütliches Schlafzimmer ca. 18 m²
- Badezimmer (laut Plan nicht eingezeichnet)
- WC ca. 3,2 m²
- Küche mit Aufgang zum Obergeschoss ca. 13 m²
- Esszimmer ca. 14 m²
- Weiterer Wohnraum ca. 34 m²
- Abstellraum mit Zugang zum Garten ca. 7 m²
- Heizraum (laut Plan Abstellraum) ca. 7 m²

Das Objekt ist teilweise unterkellert, im Keller befindet sich der Tankraum. Eine Treppe führt in

das Obergeschoss, wo die Raumhöhe in drei Zimmern relativ gering ist. Ein Architekt könnte hier die Decke bis zur Dachschräge öffnen, um ein luftigeres Raumgefühl zu schaffen.

Das Obergeschoss umfasst:

- Großes Schlafzimmer ca. 22 m² mit Terrasse ca. 22 m²
- Zwei niedrigere Zimmer ca. 18 m² und 23 m²
- Zusätzlicher Raum (laut Plan Boden)
- Vorraum mit Schrankraum

Das Obergeschoss bietet viele kleine Abstellräume, die bei einer Renovierung in den Wohnraum integriert werden könnten (nach Absprache mit der Marktgemeinde Gaming und gemäß Einreichplan). Dieses Anwesen beeindruckt durch seine historische Architektur, die Garage (mit Durchfahrt zum Garten), das Nebengebäude, den charmanten Bach im Garten und die exklusive Zufahrt (separate Ein- und Ausfahrt zur Villa). Es ist ein wahres Juwel, das nur darauf wartet, von Ihnen aus dem "Dornröschenschlaf" erweckt zu werden!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns über dieses Webportal für weitere Informationen. Wir senden Ihnen umgehend sämtliche Unterlagen zu.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap