

Exklusive Luxusvilla im Wienerwald – Sommerfrische der Extraklasse



Objektnummer: 4356/38

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1925
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	361,47 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
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









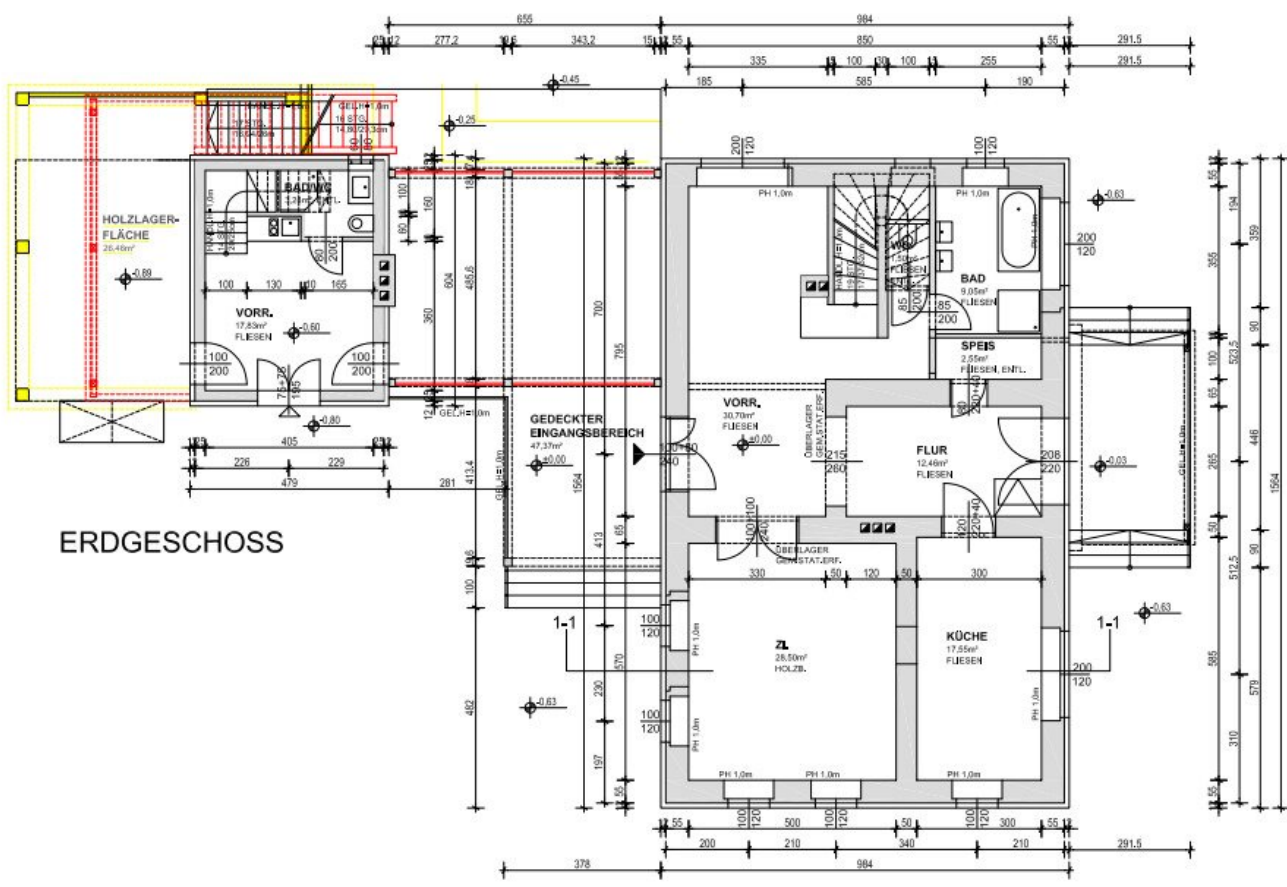




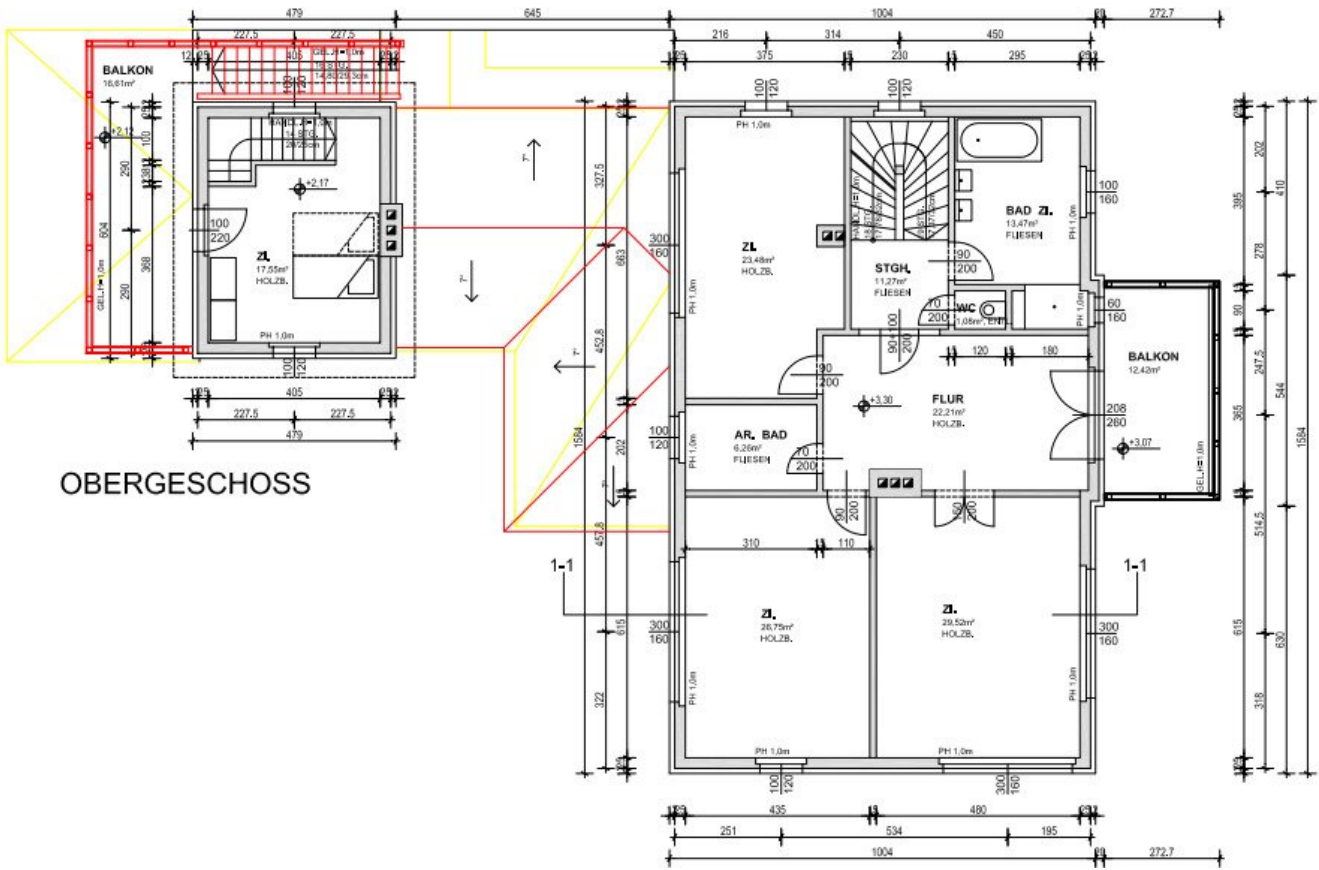




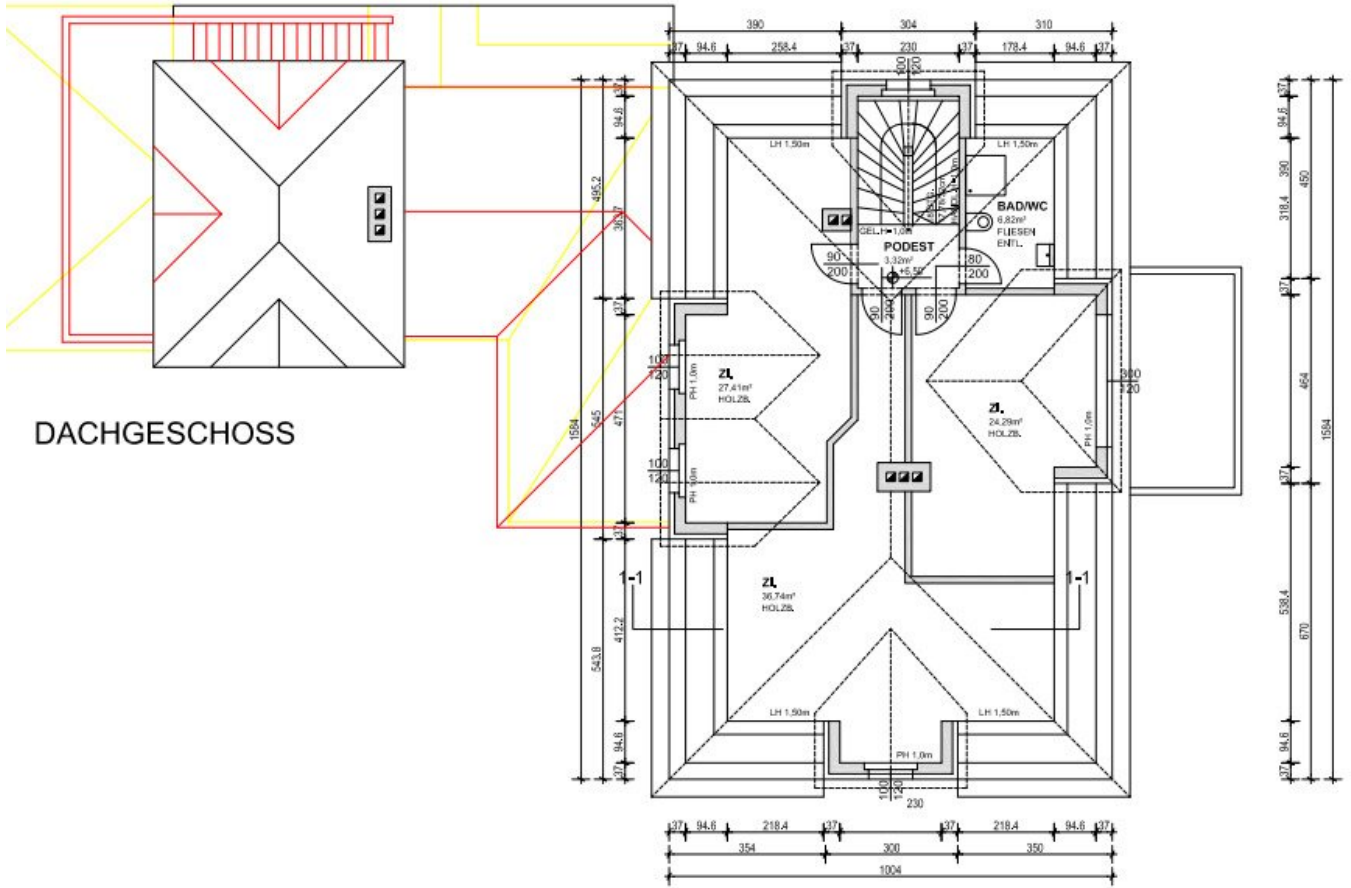


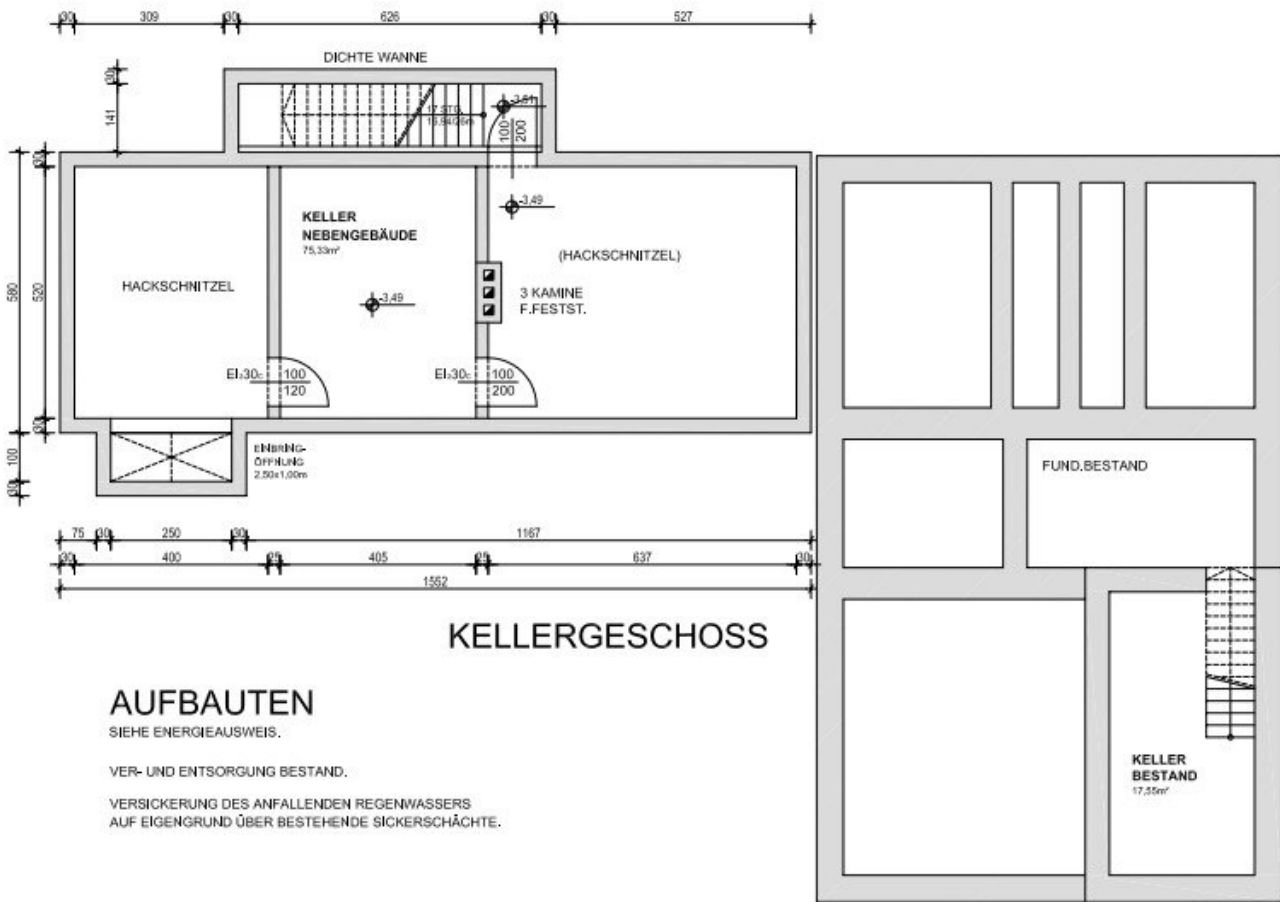


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS





KELLERGESCHOSS

AUFBAUTEN

SIEHE ENERGIEAUSWEIS.

VER- UND ENTSORGUNG BESTAND.

VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN REGENWASSERS
AUF EIGENGRUND ÜBER BESTEHENDE SICKERSCHÄCHTE.

Objektbeschreibung

Diese **prachtvolle Villa** aus dem Jahr 1925 **vereint klassische Baukunst mit modernster Technik**. Sie wurde mit höchsten Ansprüchen an Komfort und Ästhetik renoviert und bietet die perfekte Symbiose aus historischem Charme und innovativen Raffinessen.

Ein einzigartiges Refugium für diejenigen, die das Besondere suchen – für unvergessliche Sommeraufenthalte und **luxuriöses Wohnen** inmitten der Natur.

Zum Verkauf steht diese außergewöhnliche und **beeindruckende Villa**, die nicht nur durch ihre **außergewöhnliche Architektur**, sondern auch durch ihre geschichtsträchtige Vergangenheit besticht. Auf den fast historischen Mauern eines ehemaligen Theresianischen Forsthauses errichtete ein Wiener Großindustrieller um das Jahr 1925 ein bürgerliches Herrenhaus, das von **Prof. Ernst Lichtblau**, einem **Schüler Otto Wagners**, entworfen wurde. Das Haus, im traditionellen Fachwerkstil erbaut, beeindruckt durch seine detailverliebten Holzeinbauten, die bis heute die Architektur des Anwesens prägen.

Im Jahr 2015 wurde die Villa von den jetzigen Eigentümern mit viel Liebe und Hingabe renoviert. Sie wurde auf einen modernen Standard gebracht und vereint auf meisterhafte Weise erstklassiges Stilempfinden mit einem harmonischen Farb- und Lichtkonzept.

Das Anwesen besticht besonders durch seine Weitläufigkeit und Uneinsehbarkeit. Das Hauptgebäude mit angeschlossenem Gästehaus liegt auf einem großzügigen, nach Südwesten ausgerichteten Grundstück, das über eine private Zufahrtsstraße zu erreichen ist und zwei Zufahrten bietet. Das etwa 33.180 m² große, parkähnlich angelegte Grundstück ist von Obstbäumen und Wäldern umgeben und garantiert absolute Privatsphäre. Die Widmung umfasst ca. 26.788 m² Forstfläche sowie etwa 6.407 m² Bauland.

Das Ensemble setzt sich aus der Hauptvilla, einem Gästehaus, einem weiteren Gästehaus mit Glockenturm (ehemals eine Kapelle), einem Stadel, einem Außenpool (ca. 16 x 5 m), einer Holz-Außensauna mit Waldblick, einem originalen Gewölbeweinkeller aus dem Jahr 1888 sowie einem eigenen Brunnen mit Trinkwasserqualität zusammen.

Der Grundriss ist perfekt durchdacht und familienfreundlich. Die Ausstattung des Anwesens lässt keinen Wunsch offen und zeugt von exquisitem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein. Auf ca. 361,47 m² Wohnfläche 8 Räume, 2 Abstellräume, 4 Badezimmer, 2 separate Toiletten sowie zahlreiche Balkone und Terrassen viel Platz für individuelles Wohnen.

Im Keller befinden sich ein großer Technikraum (mit energiesparender Hackschnitzelheizung und Gasheizung als Backup), eine Waschküche und ein großes Lager. Eine Garage für 2 Autos, ein Carport für 4 PKWs sowie Parkplätze für 6 Autos bieten zusätzlichen Komfort.

Zwei Zufahrten führen zur Villa und einem großzügigen Vorplatz, auf dem neben herrlichen alten Bäumen auch ein überdachter Hausbrunnen zu finden ist.

Eine der herausragendsten Änderungen ist die stilvolle Verglasung der ehemaligen offenen Verbindung zwischen dem Haupthaus und dem Dienstbotengebäude. Diese wurde zu einem lichtdurchfluteten, großzügigen Speisesaal mit offenem Kamin umgestaltet und verleiht dem Anwesen zusätzlichen Charme und Flair.

Der Innenbereich ist mit originalen Holzarbeiten, Wandverbauten, Kästen, Anrichten und Vitrinen ausgestattet. Alles wurde vom Tischlermeister restauriert und mit modernster Technik versehen, ohne den historischen Charme zu verlieren. Besonders bemerkenswert sind die vier eigens für dieses Anwesen gefertigten Kachelöfen, die perfekt in das Gesamtkonzept integriert sind und sich durch ihre kubische Form und schneeweiße Kacheln auszeichnen.

Der Dachboden wurde vollständig ausgebaut, wobei der ursprüngliche Charme der Außenansicht erhalten geblieben ist. Auch die Bäder und die großzügige Wohnküche wurden modernisiert und fügen sich perfekt in den historischen Kontext des Hauses ein.

Das Anwesen wird von einer wunderschönen Gartenlandschaft umrahmt, in der Obstbäume wie Apfel, Birne, Quitte, Zwetschke und Nuss gedeihen. Im Frühling verzaubern die Bäume mit ihrer Blütenpracht, während der Herbst eine reiche Ernte verspricht.

Erfolgshonorar: gemäß Immobilienmaklerverordnung

Wir freuen uns auf **Ihren Anruf** und darauf, Ihnen dieses **wunderbare Zuhause zu präsentieren!**

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