

Versteigerung – Rarität: Historische Villa in 2540 Bad Vöslau



Objektnummer: 960/71102
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1895
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	2.729.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340
H +43 664 88544117

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



Foto 1: Straßenperspektive (Hochstraße)



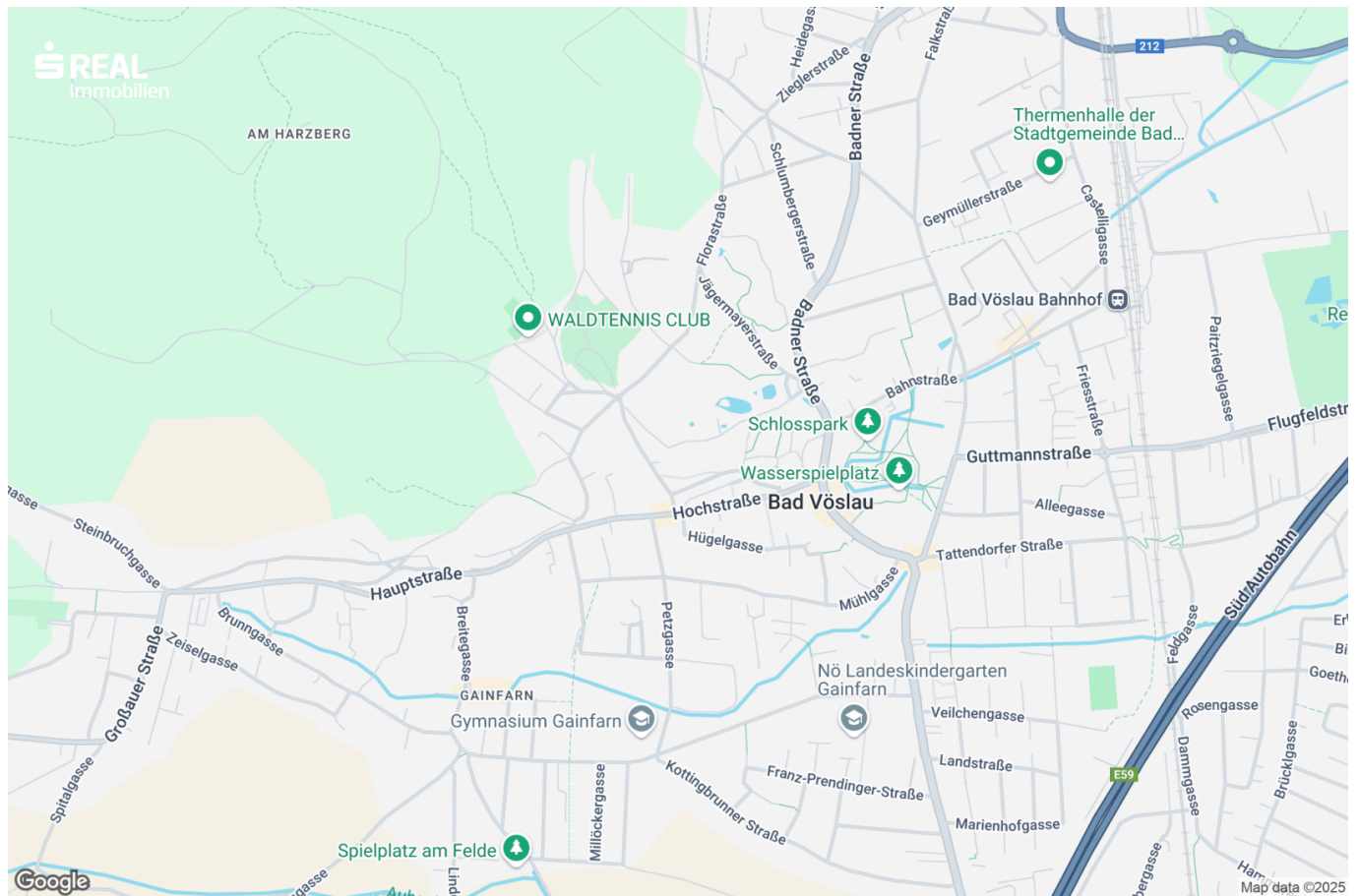
Foto 2: Straßenperspektive (Hochstraße)

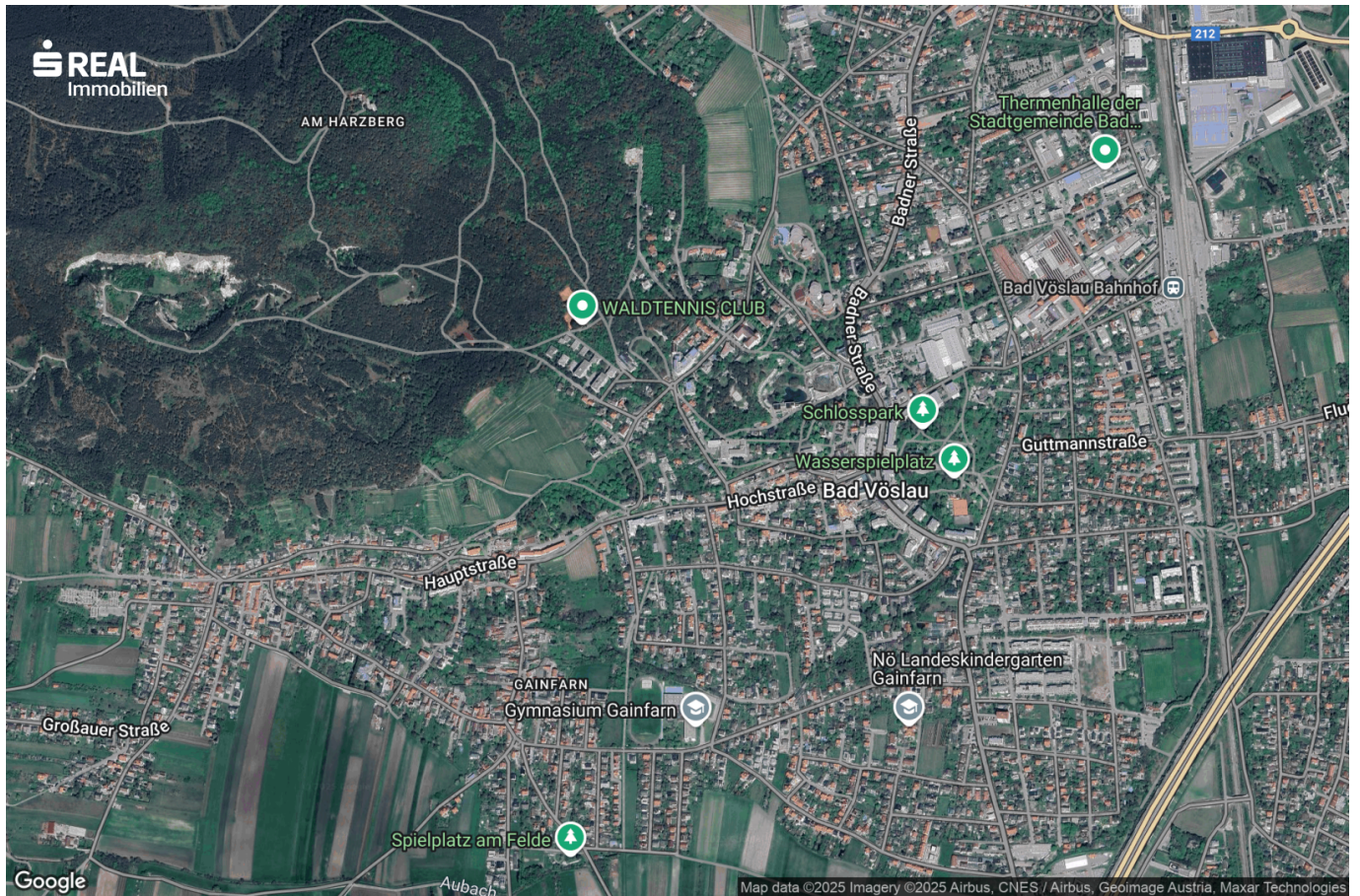


Foto 3: Zugang über die Hochstraße



Foto 53: Terrasse | Top 1 | UG





3.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist als **Bauland Kerngebiet** mit einer **maximalen Bebauungsdichte von 50%** und der **maximalen Geschosshöhe h2** in **geschlossener Bauweise** gewidmet. Weiters ist eine „Ortskern - Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ ausgewiesen.

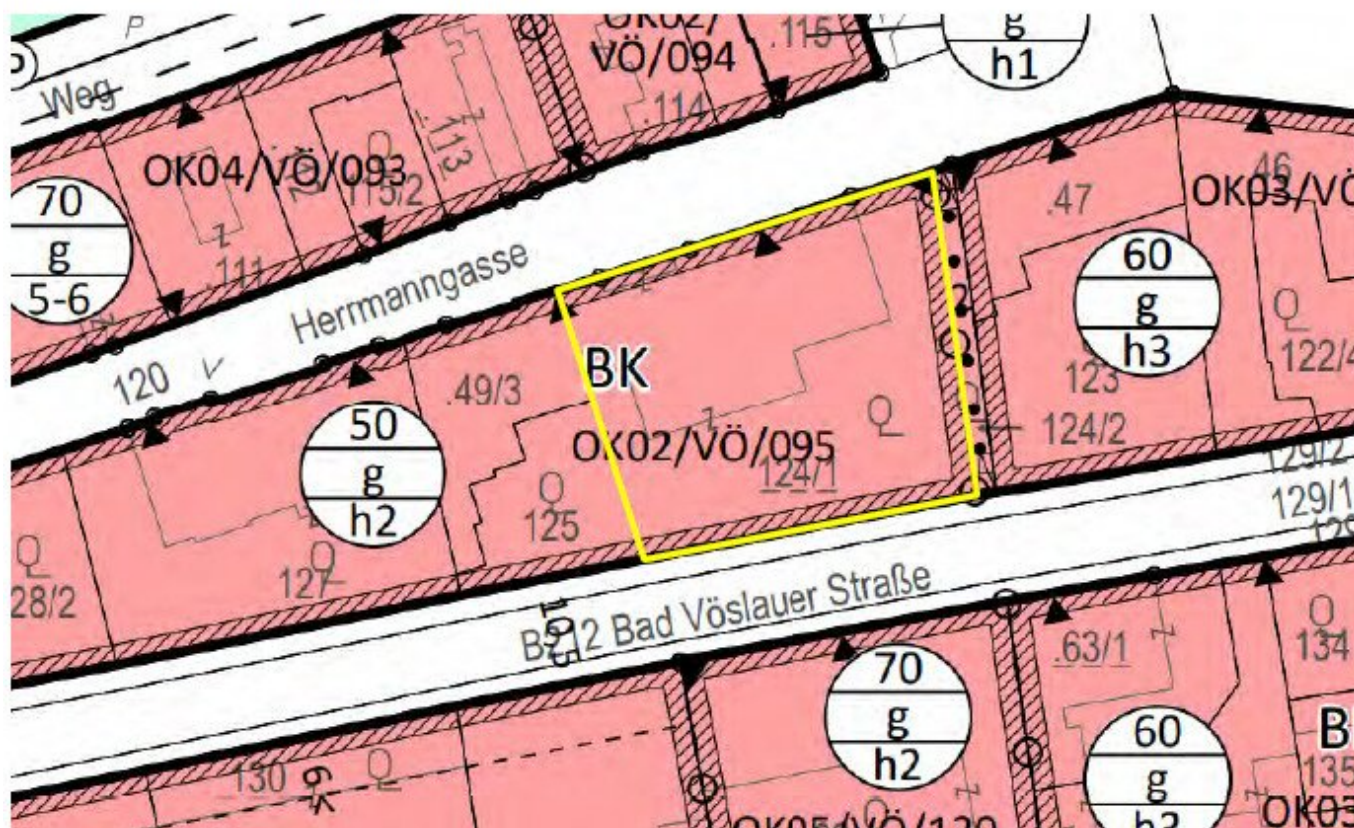


Abbildung 5: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (vgl. Stadtgemeinde Bad Vöslau 2024)

BK	Bauland Kerngebiet (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16): 2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.
▼ ▼ ▼	Pflicht zum Anbau an einer Straßen- oder Baufluchtlinie
— ○ —	Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
50	Maximale Bebauungsdichte von 50,00% (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 30, Abs 2)6)
g	Geschlossene Bauweise (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 31, Abs 1)1)

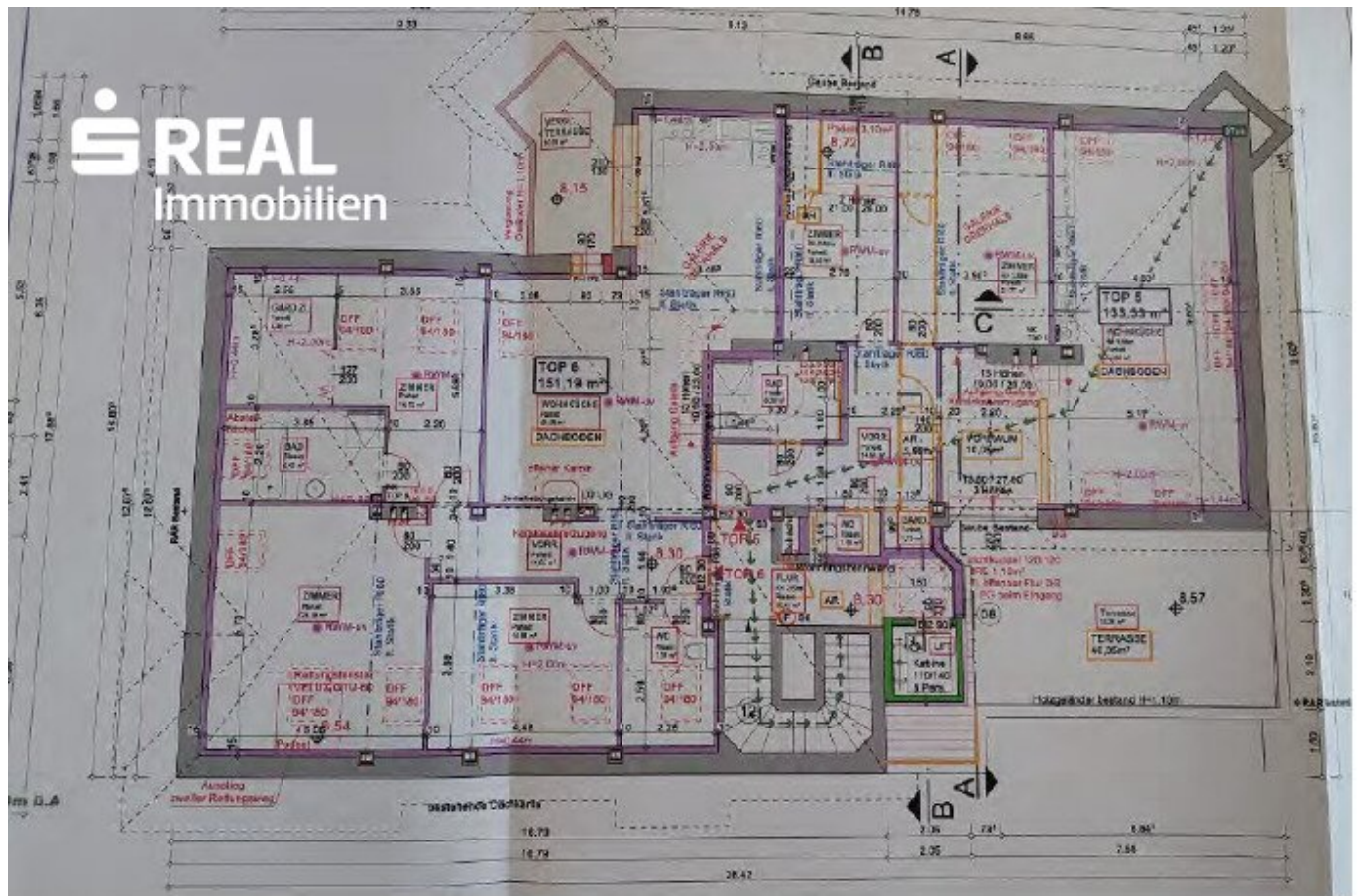


Abbildung 16: DG | Einreichplan | 10.01.2023

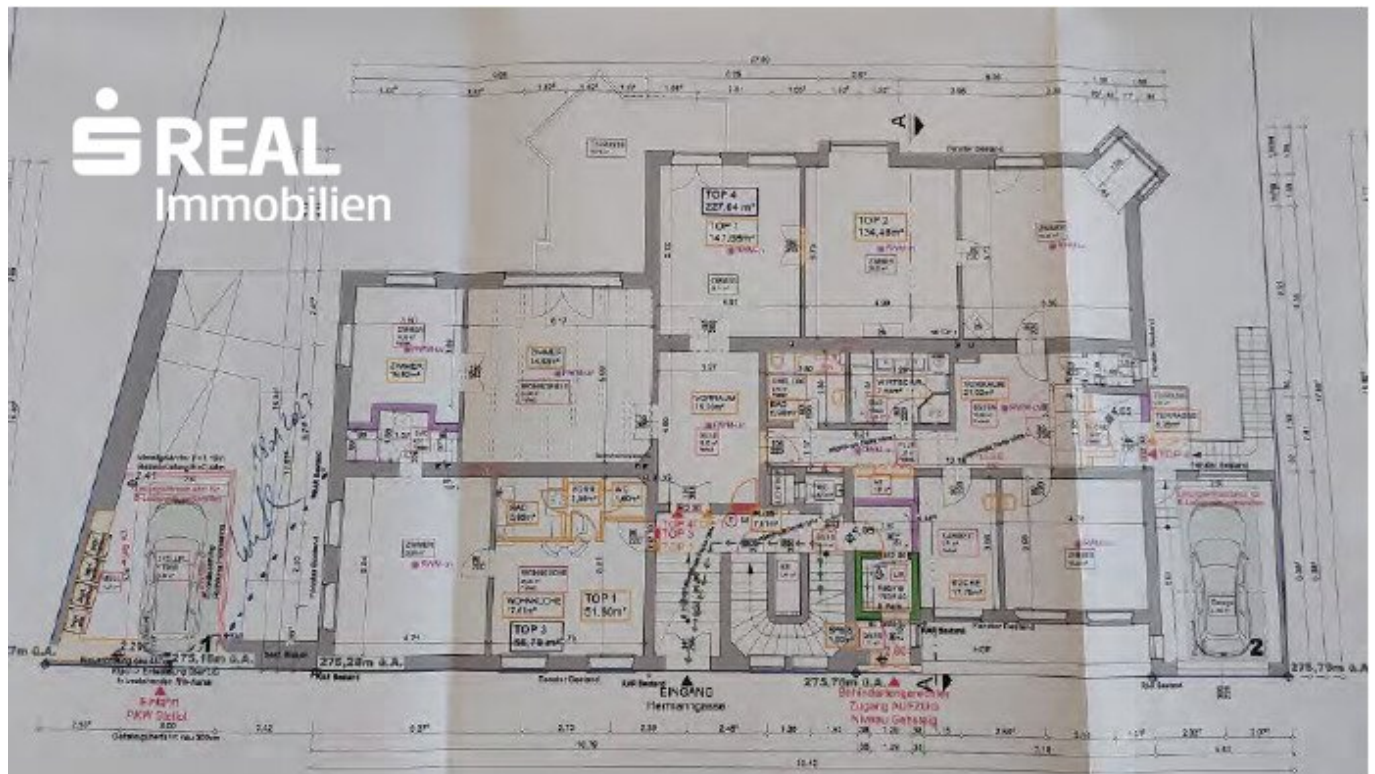


Abbildung 15: EG | Einreichplan | 10.01.2023

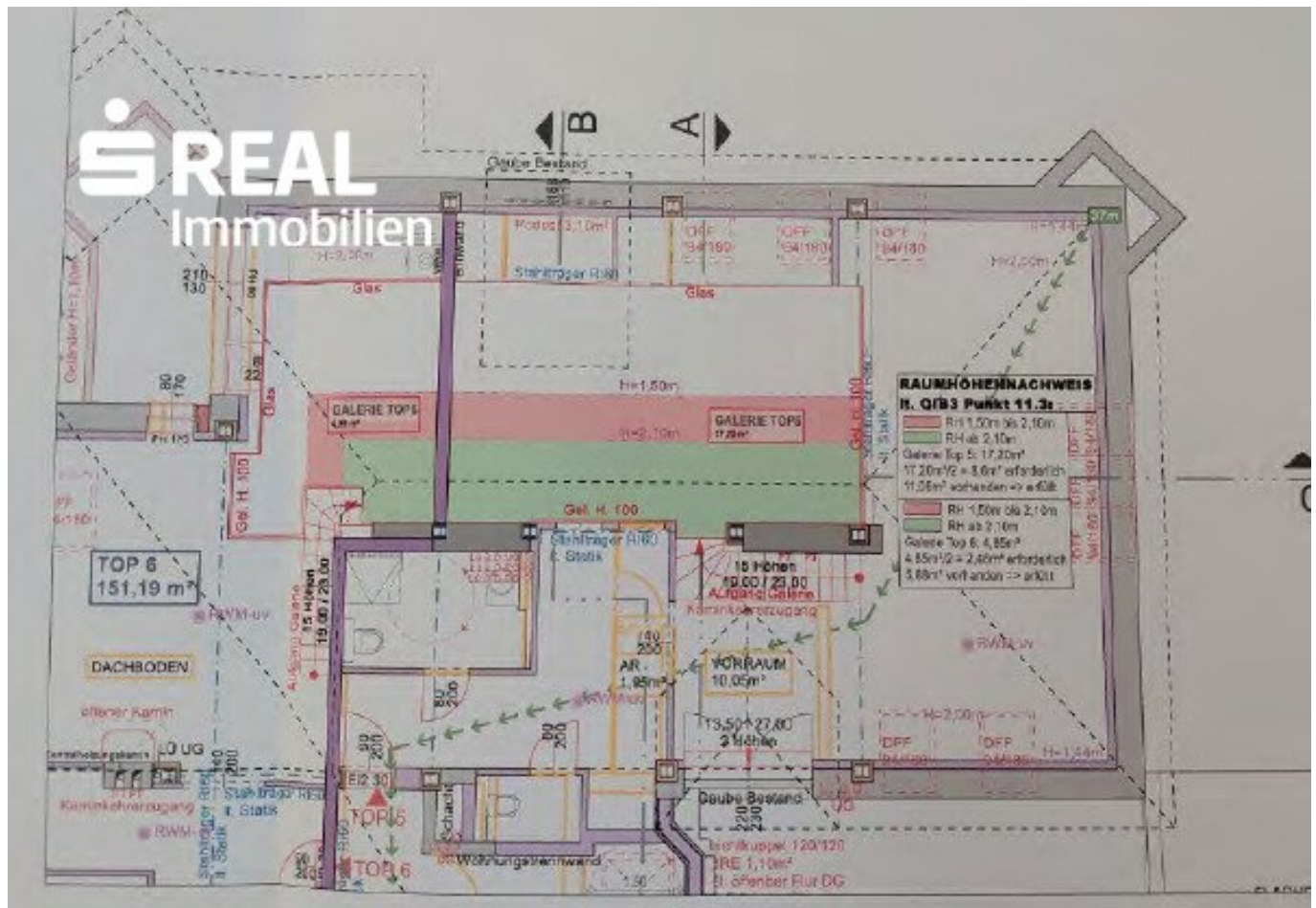


Abbildung 17: Galeriegeschoß | Einreichplan | 10.01.2023



Abbildung 18: Schnitt A - A | Einreichplan | 10.01.2023

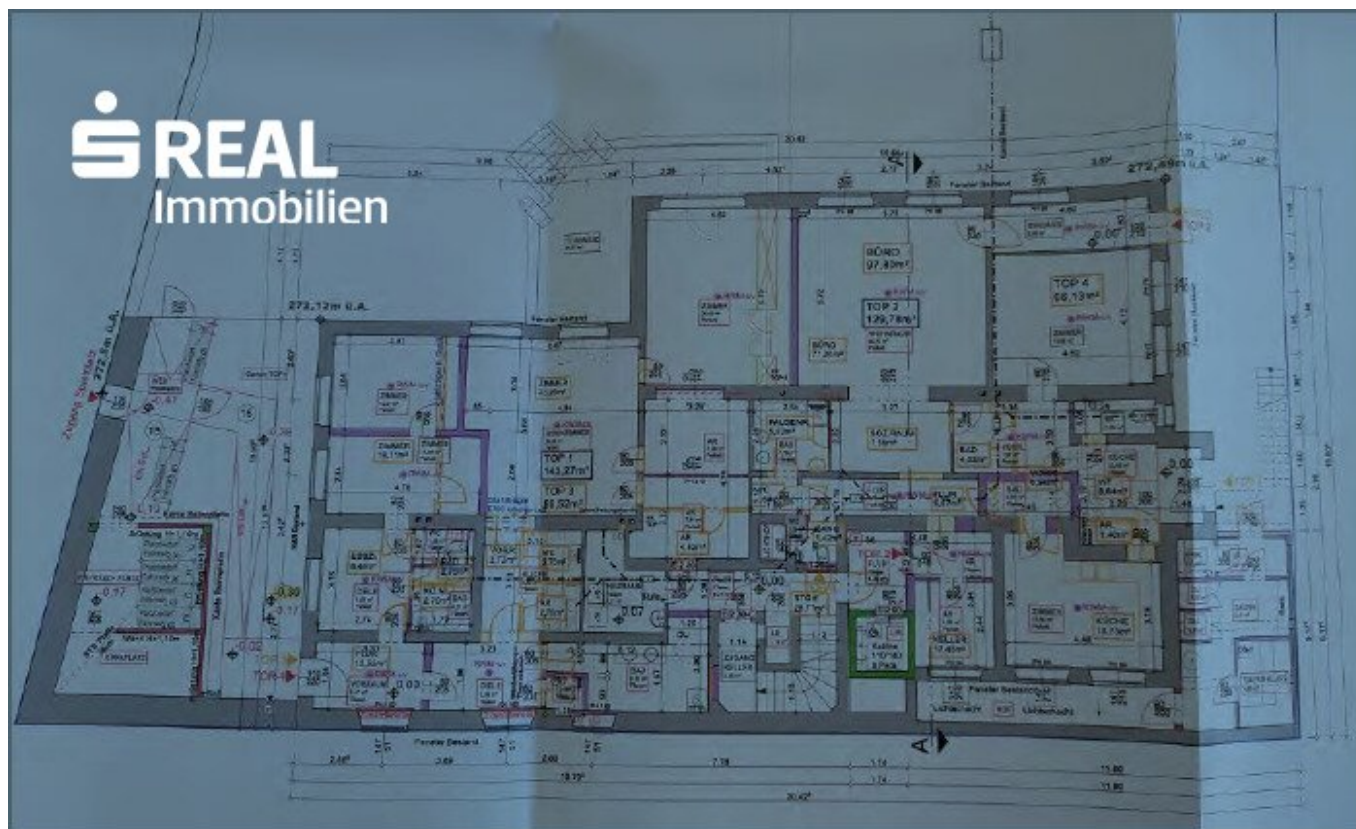


Abbildung 14: UG | Einreichplan | 10.01.2023

Objektbeschreibung

Eine historische Villa, Villa Eugen Ritter von Pazelt, ein Haus, das eine lange Geschichte zu erzählen hat, sucht einen neuen Eigentümer, der sie zu schätzen weiß.

Infrastruktur

Diese traumhafte Immobilie befindet sich im historischen Stadtkern von Bad Vöslau in unmittelbarer Nähe zum Stadtmuseum und der Stadtpfarrkirche. Das Schloss Bad Vöslau und das kaiserliche Thermalbad Vöslau sind bequem zu Fuß erreichbar.

Objektbeschreibung

Villa Pazelt wurde 1895 von Architekt Ludwig Baumann errichtet und zuletzt 2015 umfassend saniert. Dabei wurden die Wasser-, Gas- und Elektroleitungen komplett erneuert, die Böden zum Teil erhalten und geschliffen bzw. erneuert und alle Wohneinheiten mit neuen Badezimmern, WCs und Küchen ausgestattet. Bei allen Arbeiten wurde darauf Rücksicht genommen, dass das historische Ambiente der Liegenschaft erhalten bleibt.

Die imposante Villa wurde in 6 Wohneinheiten unterteilt, wovon 2 Wohneinheiten auf den Rohdachboden entfallen, wo bereits eine Baubewilligung vorliegt. Hier könnte, wenn gewünscht, eine Wohnfläche von ca. 284,52 m² realisiert werden.

Die 4 bestehenden Wohneinheiten umfassen eine Wohnfläche von ca. 557,88 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.090 m².

Die Villa unterteilt sich in folgende parifizierte Wohneinheiten:

Top 1:

143,27 m² Wohnfläche (davon 37,75 m² Einlegerwohnung)

23,75 m² Terrassenfläche

216,10 m² Garten

2,88 m² Kellerabteil

Top 2:



Mitglied des
immobilienring.at

129,78 m² Wohnfläche (davon 31,26 m² Einlegerwohnung)

74,61 m² Garten

3,08 m² Kellerabteil

Top 3:

56,79 m² Wohnfläche

1,60 m² Kellerabteil

Top 4:

227,04 m² Wohnfläche

25,71 m² Terrassenfläche

18,44 m² Kellerabteil

21,89 m² Garage

20,03 m² Abstellraum (Sauna möglich)

Top 5 und Top 6:

Rohdachboden

133,33 m² und 151,19 m² Wohnfläche möglich

Fordern Sie kostenlos und unverbindlich das Schätzungsgutachten an.

Startgebot: € 1.700.000,-

Schätzwert: € 2.729.000, -

Versteigerungstermin:

08.09.2025, um 13.30, Bezirksgericht Baden, 1. Stock, Verhandlungssaal 3

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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



Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.