

Etablierte Pension im „Speckgürtel Wiens – herrschaftliche Villa mit 8 Einheiten

 **RKM IMMOBILIEN**
IHR PREMIUM MAKLER



Aussicht

Objektnummer: 1684/186

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	600,00 m ²
Zimmer:	20
Terrassen:	2
Garten:	792,00 m ²
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 660 740 60 24

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





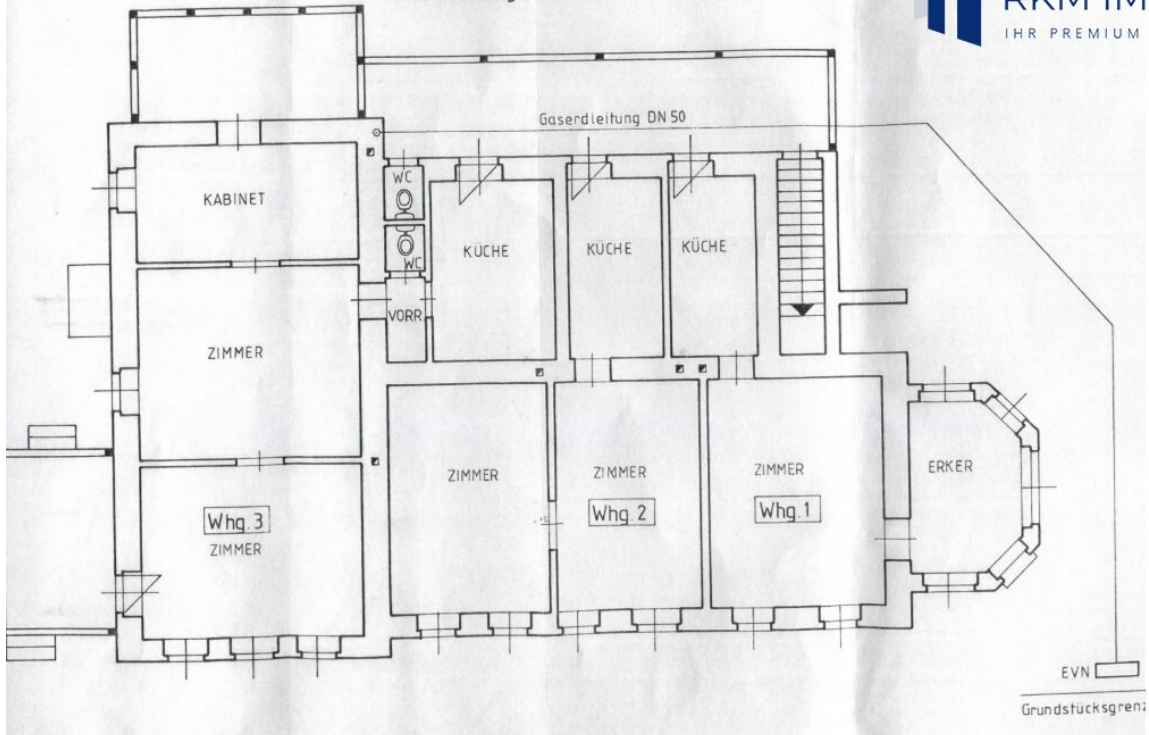




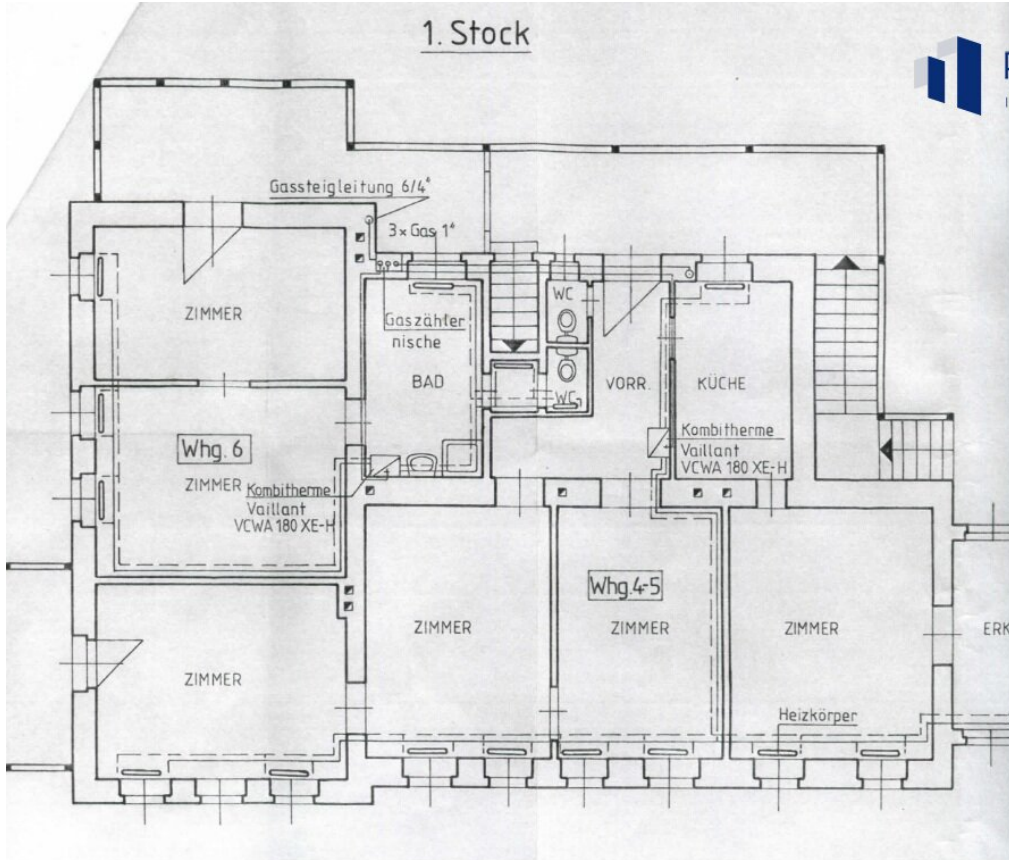




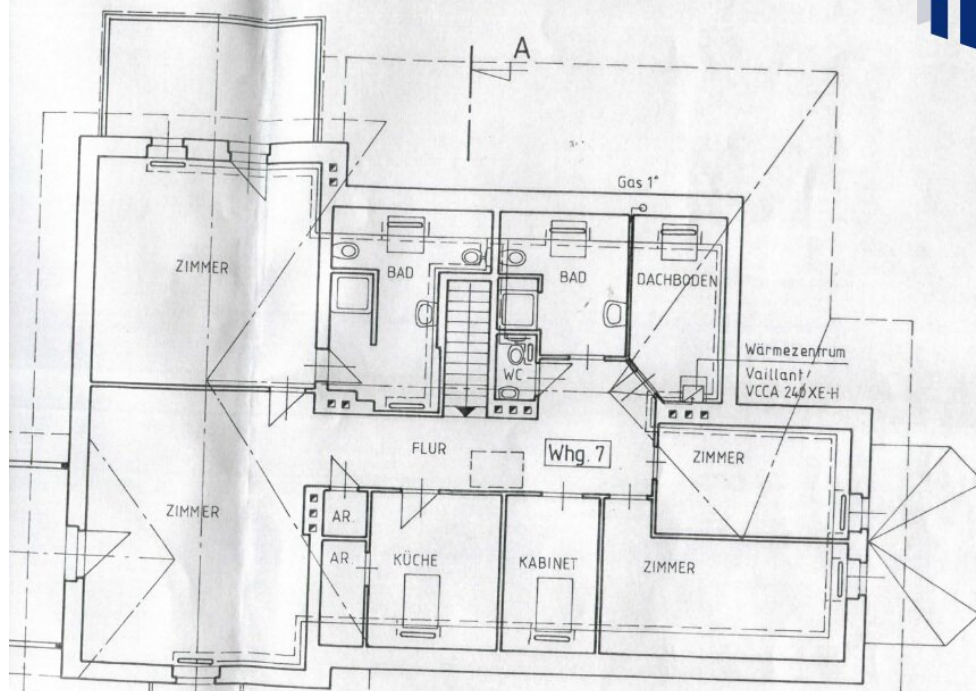
Erdgeschoß
Alle Wohnungen Bestand



1. Stock



Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in einer prominenten Wohngegend, dem sogenannten „**Goldenen Ring**“ um Wien.

Die historische Villa präsentiert sich als wahres Märchenschloss mit einzigartigem Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Hauptgebäude umfasst **acht eigenständige Wohneinheiten** und wird derzeit als Pension genutzt. Dank ihrer Größe, Ausstattung und Raumstruktur eignet sich die Immobilie sowohl für die **Fortführung eines Beherbergungsbetriebs**, als auch für die **Umwandlung in eine luxuriöse Familienresidenz** oder die **repräsentative Nutzung als Firmensitz**.

Flächenaufstellung

- Gesamtwohnnutzfläche Hauptgebäude: ca. **600 m²**
- Gästehaus: ca. **70 m²**
- Grundstücksfläche inkl. bebaute Fläche: ca. **1.080 m²**
- 2 Keller, offene und geschlossene Terrassen, Autoabstellplätze

Ausstattung & Highlights

Das Innere der Villa wurde aufwendig revitalisiert und verbindet **historische Elemente mit modernem Wohnkomfort**:

- Edle Marmorbäder
- Deutsche Markenküche mit blauem Granit *Azur Bahia*
- Antike, handbemalte Holzdecke
- Originale Stukkaturen
- Sicherheitstüren in den Herrschaftswohnungen
- Hochwertige Parkettböden

- Mosaiklaubengang
- Kunstvolle Holzhandschnitzereien
- Maßgefertigte, hochqualitative Einbauschränke
- Gasetagenheizungen in jeder Einheit

Außenbereiche

- Parkähnlicher Garten mit ca. 100 Jahre alten Linden, Magnolien, Tannenbäumen, wildem Wein, Blumen und Efeu
- Mit Granitstein gepflasterter Grillplatz
- Luxuriöse Einfahrt mit weißer, geschmiedeter, automatischer Toranlage und Granitpflaster
- Offene und geschlossene Terrassen
- Ausreichend Autoabstellplätze

Betriebskosten

Monatliche Betriebskosten gesamt: **€ 2.051,51**

Lage & Infrastruktur

Die Lage dieser herrschaftlichen Villa besticht durch **Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur.**

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- **Apotheke direkt gegenüber**
- **Bank und Bankomat** in nur **2 Gehminuten** Entfernung
- **Schwimmbad Pressbaum** in nur **4 Minuten** erreichbar
- Schulen, Kindergarten und das **Gymnasium Sacré Coeur** in unmittelbarer Nähe

- Ärzte, Supermärkte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Eurospar, Lidl, Hofer, Bipa, DM u.v.m.)
- Hotels, Restaurants und mehrere Senioreneinrichtungen in der Umgebung – geschätzt für die hervorragende Luftqualität
- Der berühmte **Wienerwaldsee** liegt nur **10 Gehminuten** entfernt

Preis

Die Liegenschaft wird **lastenfrei und bestandfrei** übergeben.

Der Verkaufspreis beträgt **€ 1.800.000,-- (zwei Millionen Euro) zzgl. 20 % USt.**

Fazit

Ein antikes Juwel mit revitalisiertem Inneren, das **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** bietet – sei es als **luxuriöse Residenz, repräsentatives Firmengebäude** oder **Pension mit besonderem Flair**.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap