

Historische Gründerzeitvilla mit einzigartigem Charme



Objektnummer: 3479/2481

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2650 Payerbach
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	580.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Jakob

REMAX Trend
Landstrasser Hauptstraße 107
1030 Wien

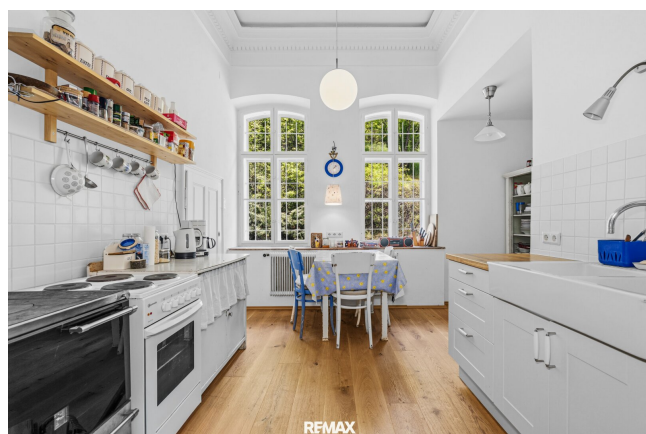
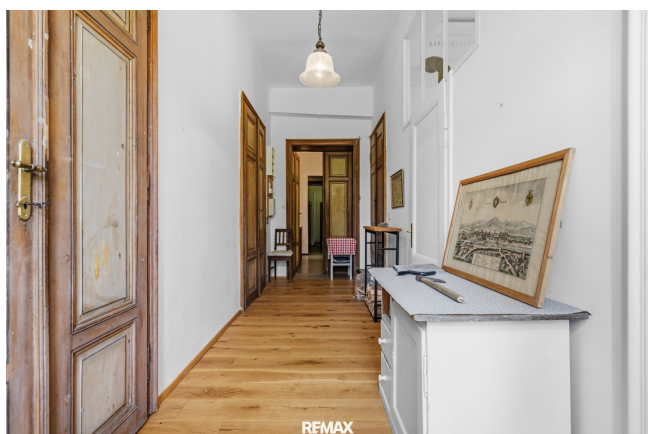
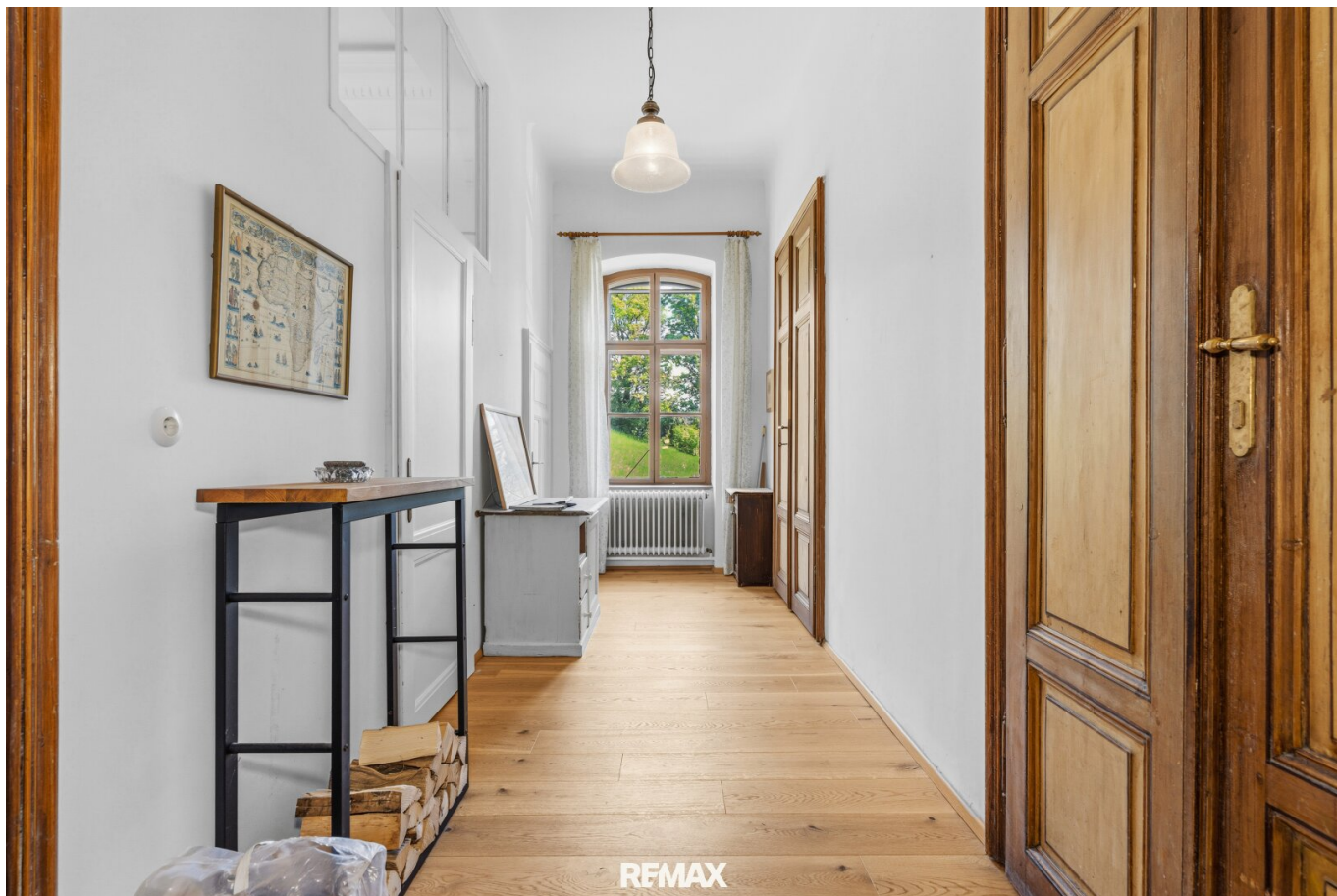
T +43 676 841 54 33 00
H +43 676 841 543 300

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













RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Eine Rarität aus der Kaiserzeit

Diese beeindruckende **Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1876** vereint historischen Charme mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Eingebettet in eine traumhafte Naturlandschaft und umgeben von großzügigem Grundbesitz, bietet diese Liegenschaft ein herrschaftliches Wohngefühl mit Seltenheitswert.

Top-Lage mit hoher Lebensqualität

- Zwischen den Ortskernen von **Payerbach und Reichenau an der Rax**
- In unmittelbarer Nähe zum berühmten **Schwarza-Viadukt (Semmeringbahn, UNESCO-Weltkulturerbe)**
- Ruhige, sonnige Südhanglage am Waldrand
- Nur ca. **50 Minuten nach Wien** (Auto oder Bahn)
- Bahnhof fußläufig erreichbar (5–10 Minuten)

Die Region begeistert mit Bergen wie Rax und Schneeberg sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Skifahren und mehr.

Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial

- Gesamtfläche: **ca. 11.161 m²**
- Ca. **4.000 m² Gartenfläche**
- Mischung aus Bauland und Grünland

- **Möglichkeit zur Grundstücksteilung** (attraktiv für Investoren)

Die Villa im Überblick

Die Liegenschaft umfasst ein repräsentatives Hauptgebäude mit mehreren Wohneinheiten sowie Nebengebäude:

Hauptgebäude:

- **4 Wohneinheiten** auf mehreren Ebenen
- Gesamtwohnfläche großzügig aufgeteilt
- Beletage (ca. 183 m²) mit stilvollen Altbaudetails
- Erdgeschoss mit zwei Wohnungen (inkl. Einliegerwohnung)
- Dachgeschoss teilweise ausgebaut

Highlights:

- Balkon & Veranda (Südseite)
- Originale **Holz-Kastenfenster & Flügeltüren**
- Hochwertige **Eichenparkettböden**
- Historischer Charakter mit viel Atmosphäre

Nebengebäude & Außenbereich

- Garage & Geräteschuppen
- Ehemaliges Hausmeisterhaus (sanierungsbedürftig)
- Repräsentative Zufahrt mit schmiedeeisernen Toren
- Garten mit Wiesen, Zier- und Obstbäumen sowie Waldanteil
- Ausreichend Parkmöglichkeiten

Zustand & Potenzial

- Gepflegter Gesamtzustand mit laufenden Adaptierungen
- **Modernisierung bzw. Sanierung erforderlich**
- Hohe Flexibilität in der Nutzung

Nutzungsmöglichkeiten:

- Großzügiger Privatwohnsitz
- Kombination Wohnen & Arbeiten
- Praxis / Ordination
- Ferienwohnungen oder Vermietung
- Landwirtschaftliche oder betriebliche Nutzung

Besonderheiten

- Historisch bedeutende Liegenschaft
- Herrschaftliches Ambiente der Wiener Sommerfrische
- klimatisch attraktive Region

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragsserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap