

## **Exklusive Rarität - Villa mit traumhaftem Garten und Ordination**



01\_Titel

**Objektnummer: 2279\_2793**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	ca. 1906
<b>Wohnfläche:</b>	316,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	316,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 268,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,79
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



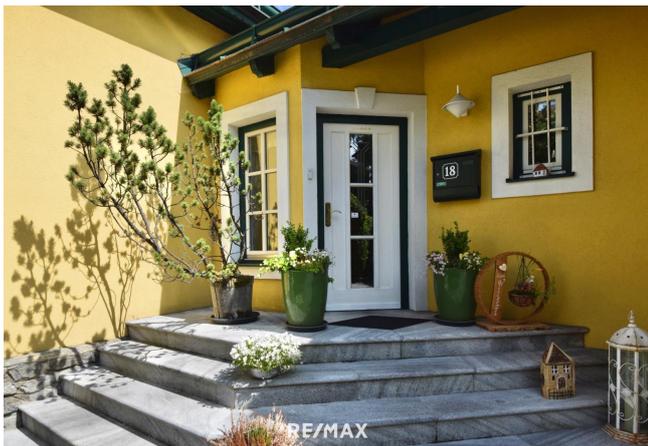
**Stefan Bouvier**

RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1  
1230 Wien































## Objektbeschreibung

Eine absolute Rarität gelangt hier zum Verkauf.

Herrschaftlich wohnen und Arbeiten an einem Ort.

Das Haupthaus dieser geschichtsträchtigen Villa wurde ursprünglich im Jahr 1906 errichtet und seitdem ständig renoviert und erweitert.

Der angeschlossene Zubau wurde Anfang der 90-er Jahre realisiert und wurde mit viel Fingerspitzengefühl an den Stil des Haupthauses angepasst, sodass es zu keinerlei optischem Bruch kommt. Dieser Zubau bietet vielfältige Möglichkeiten. So war hier in den letzten Jahrzehnten eine Tierarztpraxis eingerichtet, aber auch jegliche Art von Bürobetrieb ist denkbar, genauso, wie eine zweite abgeschlossene, aber doch mit dem Haupthaus verbundene, Wohneinheit mit sechs Zimmern lässt sich hier einfachst umsetzen.

In der Villa befinden sich zehn Zimmer auf zwei Ebenen mit einer großen Wohnküche als zentralem Punkt. Durch einen weiteren repräsentativen Wohnraum gelangt man in ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, eine Spielecke und ein weiteres großes Zimmer, von dem aus die herrliche Terrasse erreicht werden kann befinden sich auf dieser Ebene.

Der Vorraum bietet nicht nur die Möglichkeit die Garderobe zu verstauen und Ihre Gäste entsprechend begrüßen zu können, sondern hier finden wir auch den Ausgang zu den Zimmern in der oberen Ebene, sowie den Übergang zum Zubau.

Hier finden wir die weiteren Zimmer des Haupthauses, eines davon ist als Bibliothek genutzt, besonders hervorzuheben ist hier das entzückende Turmzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie genug Abstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der wunderbare und parkähnliche Garten. Liebevoll gepflegt erinnert er an herrschaftliche Gärten der Jahrhundertwende. Gleich, ob man auf der großen Terrasse den Schatten im Sommer genießt, oder sich in der Laube zu einem Kaffee nieder lässt, überall kann man herrlich entspannen. Durch die leichte Hanglage hat man von hier einen schönen Blick auf die Zwettler Altstadt.

Am oberen Abschluss des Parks befindet sich ein, ebenfalls 1906 errichtetes Lusthaus, in dem sich hervorragend kleinere Gesellschaften etwa zu einer Grill-Einladung einfinden können.

Von der Terrasse aus auf der rechten Seite befindet sich ein weiterer Zubau, der 1992 errichtet wurde und selbstverständlich ebenfalls ganz im Stil und der Optik des Haupthauses umgesetzt wurde. Hier finden wir, vom Vorplatz befahrbar, zwei Garagenplätze. An der Hinterseite der unteren Ebene findet sich ein großer Raum, in dem leicht sämtliche Gartengeräte untergebracht werden können, während im ersten Stock eine weitere Wohnung oder ein Atelier seinen Platz finden könnte.

Eine weitere Garage findet sich straßenseitig auf der gegenüberliegenden Seite des Vorplatzes.

Links im Garten, von der Terrasse aus gesehen, befindet sich eine 1962 erbaute Werkstatt.

Wieder im Haus betreten wir vom Vorraum aus den Zubau, der mit weiteren sechs Zimmern auf ebenfalls zwei Ebenen aufwartet.

Zuletzt war hier eine Tierarztpraxis mit Empfang, Warteraum und zwei Behandlungsräumen (einer davon als Operationssaal genutzt) untergebracht, während in den oberen Zimmern die zugehörigen Büroräumlichkeiten eingerichtet waren.

Das Haupthaus ist teilunterkellert, ganz standesgemäß finden wir hier einen kleinen Wellness-Bereich mit Sauna, sowie einen Weinkeller.

Zwettl ist das Zentrum des wunderschönen Waldviertels und die Hauptstadt des gleichnamigen Bezirks.

Einerseits bietet die traumhafte Landschaft alle Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, andererseits aber auch die Vorteile des urbanen Umfelds, so sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Besichtigungen sind ab der KW 30 (beginnend mit dem 21.07.2025) möglich!

Zögern Sie nicht, mich gleich für Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu kontaktieren.

Sie benötigen eine Finanzierung?

Unser Kooperationspartner Realfinanz hilft Ihnen gerne die vielfältigen Möglichkeiten zu erörtern und kann Sie mit den besten Angeboten am Markt versorgen und Ihnen damit helfen viel Geld zu sparen! Gerne stellen wir den Kontakt her!

Kaufpreis = Richtpreis ab € 949.000,00\*)

\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber.

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Fotos: copyright by markusjerko.atAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 268.0  
auf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Klasse Faktor Energieeffizienz:  
Gesamtenergieeffizienz:  
z:  
Klasse Faktor Energieeffizienz:  
Gesamtenergieeffizienz:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung?  
Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter:  
bewertung@remax-living.at

Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage,  
erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns!

Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie  
professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1!  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder office@remax-living.at.