

## Jahrhundertwende Villa in Traismauer



Zimmer - EG

**Objektnummer: 0001011090**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 178,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Plesiutchnig**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517





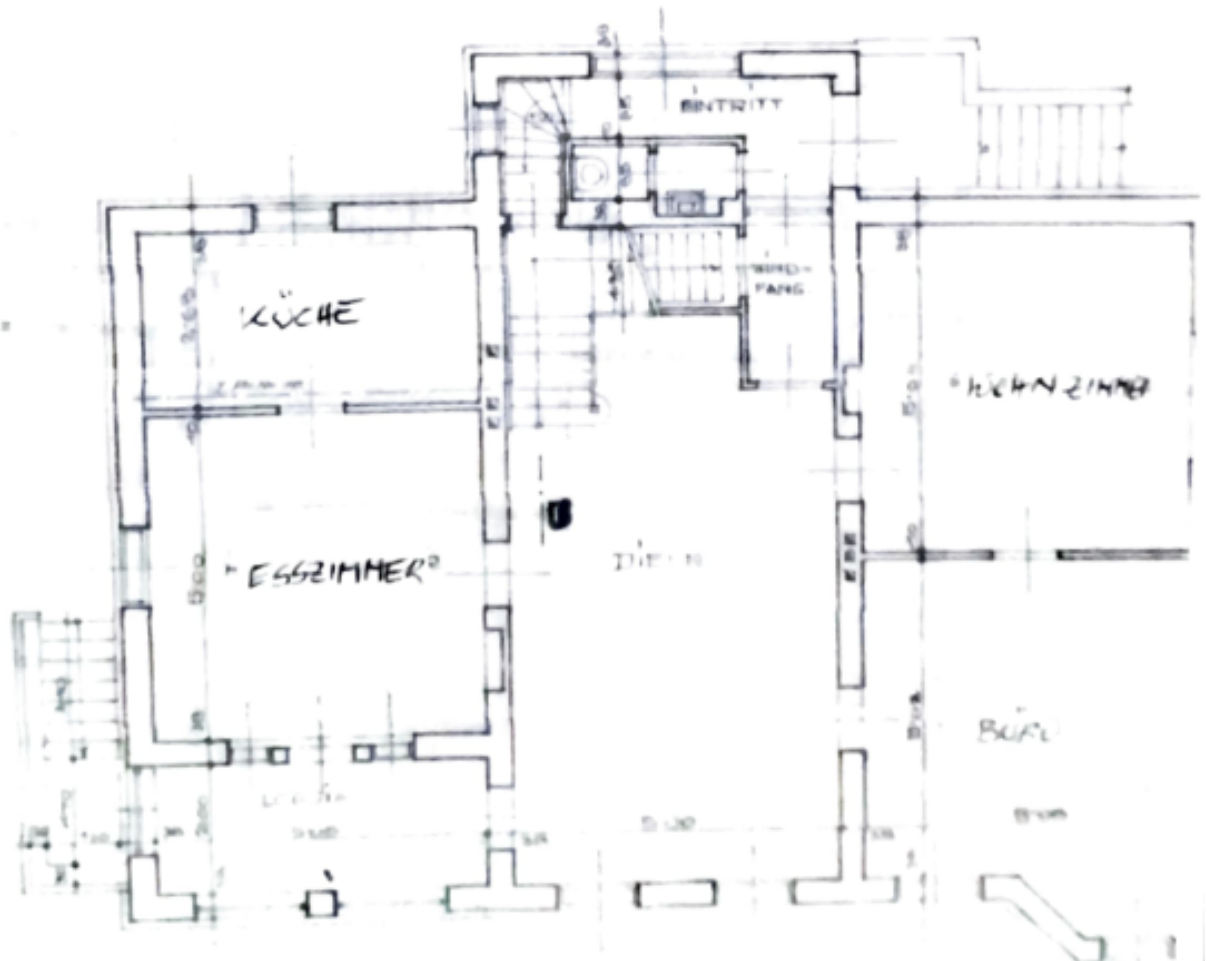




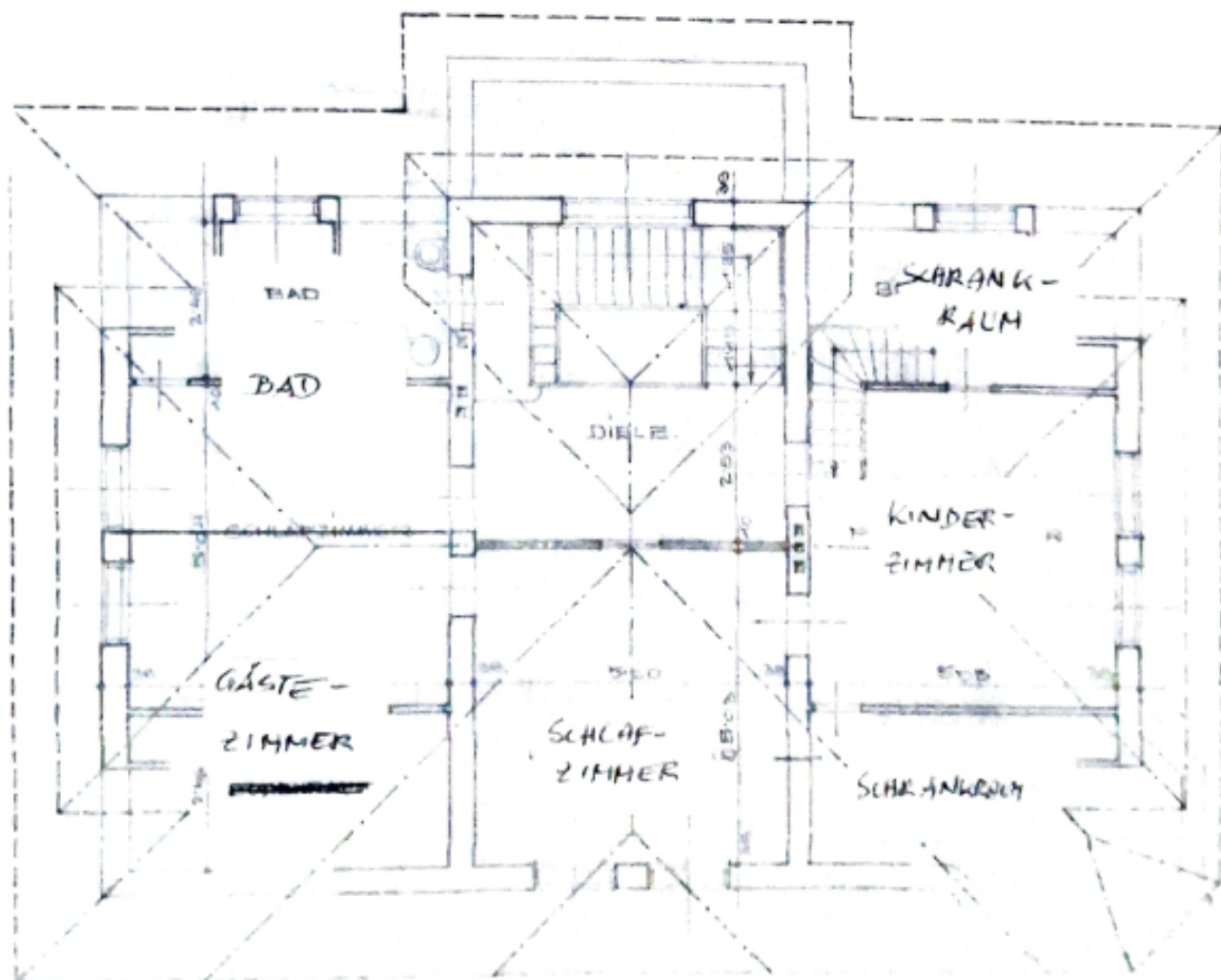




# ERDGESCHOSS.



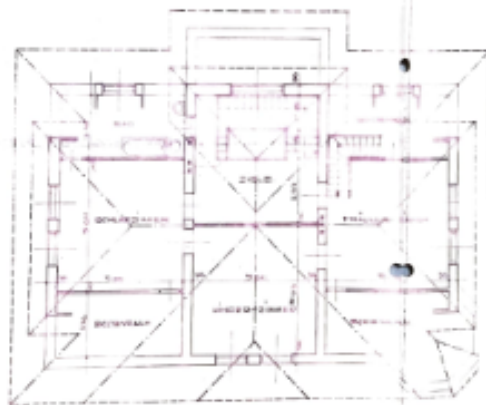
# OBERGESCHOSS.



ERDGESCHOSS.



OBERGESCHOSS.



SCHNITT A-B.



12.4.32.

# Objektbeschreibung

**Jahrhundertwende-Villa mit luxuriöser Ausstattung – 3133**

**Traismauer | ca. 300 m² | Pool | Pavillon | Traumgarten**

**BESICHTIGUNGEN SIND AB 19.01.2026 MÖGLICH!**

## Objekt-Highlights

- historische Villa um 1925
- Grundfläche: 5988m²
- Generalsanierung ca. 2000 – hochwertigste Materialien
- ca. 300 m² Wohnfläche auf 2 Wohngeschossen
- 7 exklusive Kamine, originale Parkettböden, Flügeltüren
- italienische Design-Einbauküche, exklusiv maßgefertigt geliefert
- überdachter Pool, Pavillon, idyllischer Bach am Grundstücksende
- Carport für 4 Autos
- Sauna, Jacuzzi, modernes Duschbad im Keller
- barrierefrei, inkl. Sessellift im Haus + Sessellift von der Loggia in den Garten
- Ziegelmassivbauweise ca. 45-50 cm
- Öl-Zentralheizung HOVAL
- sofort beziehbar uvm.

**KAUFPREIS: € 1.100.000,- LASTENFREI**

## Beschreibung

Diese prachtvolle Jahrhundertwende–Villa in 3133 Traismauer zählt zu den seltenen historischen Liegenschaften im Traisental.

Das Anwesen vereint historischen Charme, edles Interior Design und liebevoll erhaltene Details mit modernem Wohnkomfort.

Die Villa wurde um das Jahr 2000 umfassend generalsaniert

– stets mit dem Anspruch, den ursprünglichen Charakter zu bewahren. Originales Parkett,

klassische Flügeltüren, aufwendige Holzarbeiten und sieben stimmungsvolle Kamine schaffen ein exklusives Ambiente, das an italienische und englische Landhausstile erinnert.

Das Raumgefühl ist großzügig, hell und hochwertig – perfekt

für Menschen, die ein repräsentatives Zuhause mit Geschichte suchen.

Nähere Informationen werden gerne übermittelt, bzw. freue ich mich sehr, Ihnen diese wunderschöne Liegenschaft präsentieren zu dürfen

Ich weiß sie darauf hin, dass ich als Doppelmakler auftrete!

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN**

**EXKLUSIVER VERTRIEB**

**KARIN PLESIUTSCHNIG**

**0664/60 517 517 63**

! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)

Gerne übermitteln wir ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!