

## Jahrhundertwende-Juwel im Dornröschenschlaf



**Objektnummer: 75132**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterkirchbacherstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 St. Andrä-Wördern
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 410  
H +43 664 881 601 43

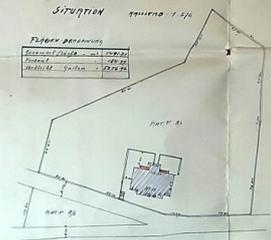
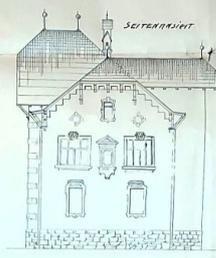
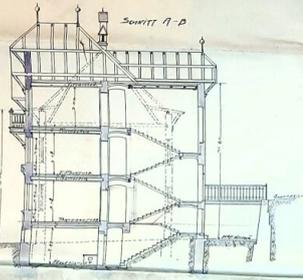
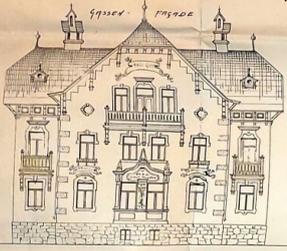
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



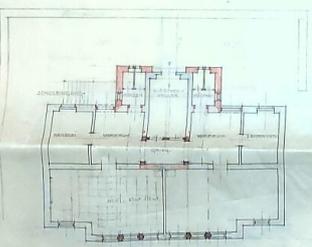
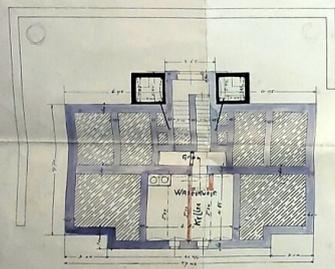




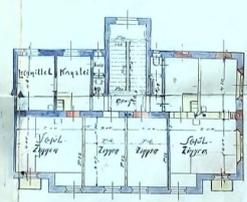
PLAN ZUR ADAPTIERUNG EINER VILLA IN KIRCHBAH N° 75 EINL. Z. KAT. PARZ. 8/1.  
AUF EINE VOLKSSCHULE.



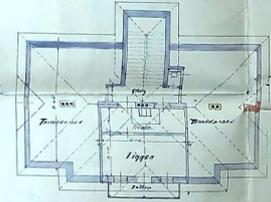
KELLER-FUNDAMENTE



1. Stock



DACHBODEN-ANSICHT



Jan. & Joh. Mann  
Architekten  
Köln





## Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine außergewöhnlichen Gelegenheit, eine prächtige Jahrhundertwendevilla zu erwerben, die mit ihrer historischen Schönheit und ihrem Charme beeindruckt. Diese Villa, obwohl stark sanierungsbedürftig, bietet ein enormes Potenzial für die Verwirklichung Ihrer individuellen Träume und Visionen.

Gelegen auf einem großzügigen Grundstück von 2.209 m<sup>2</sup>, eröffnet sich hier die Möglichkeit, eine idyllische Oase nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die Lage ist geradezu malerisch und bietet absolute Ruhe und Privatsphäre, fernab von der Hektik des Alltags.

Die Jahrhundertwendevilla besticht durch ihre architektonischen Details, die an vergangene Zeiten erinnern und zugleich Raum für zeitgemäße Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Mit einem sensiblen Renovierungskonzept können Sie das volle Potenzial dieser historischen Perle entfalten und ihr neues Leben einhauchen.

Genießen Sie das Gefühl von Geschichte und Tradition, während Sie gleichzeitig die Freiheit haben, Ihre persönliche Note einzubringen. Diese Villa ist mehr als nur ein Haus – sie ist eine Leinwand, auf der Sie Ihr eigenes Meisterwerk kreieren können.

Tauchen Sie ein in die Ruhe und Schönheit dieser idyllischen Lage, und lassen Sie sich von den unendlichen Möglichkeiten inspirieren, die diese Jahrhundertwendevilla zu bieten hat.

Es ist möglich, das Grundstück in vier Parzellen zu teilen. Es handelt sich um Bauland-Wohngebiet, 2 Wohneinheiten, offene Bauweise, Bauklasse I/II.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.750m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <4.000m

Universität <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <9.250m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Post <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <4.500m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <7.000m

Autobahnanschluss <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap