

**NEUER reduzierter Preis! Historische Villa mit Blick auf die
Donau**



Objektnummer: 2601

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4360 Grein
Baujahr:	1902
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	800,00 m ²
Zimmer:	25
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	1.625.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marko Möstl

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/XF
1010 Wien

T +43 1 2632 555-60

H +43 660 666 9000

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



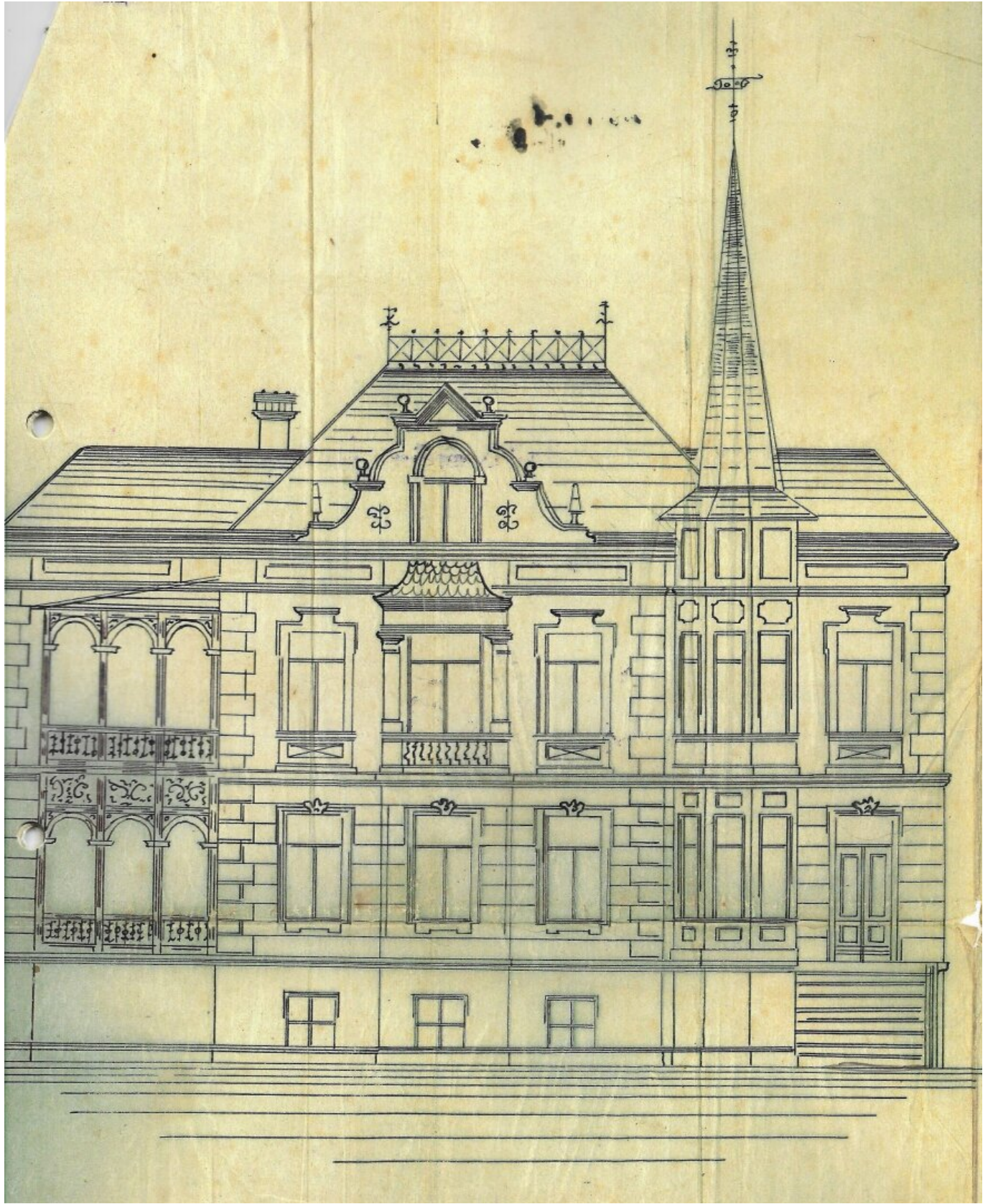




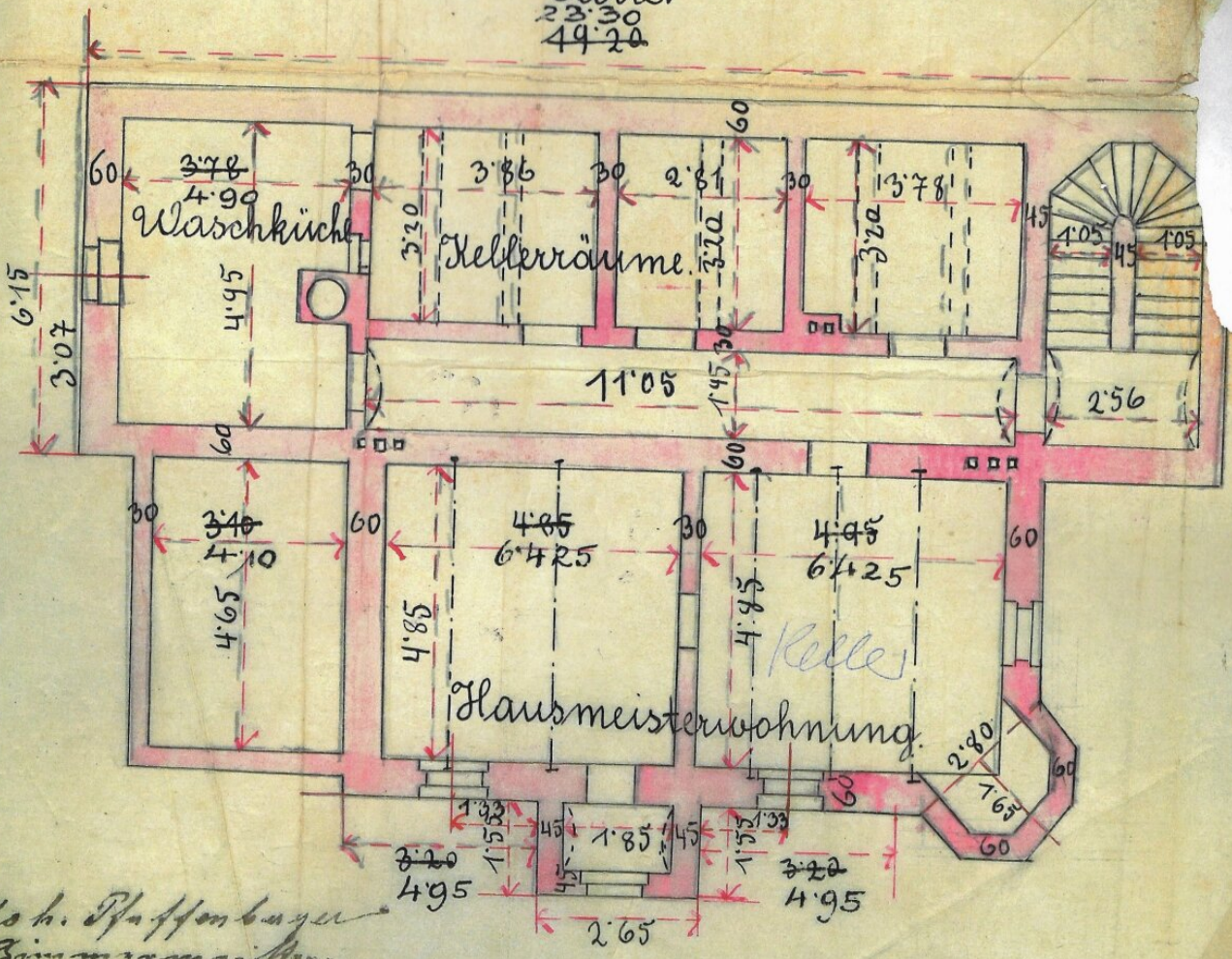






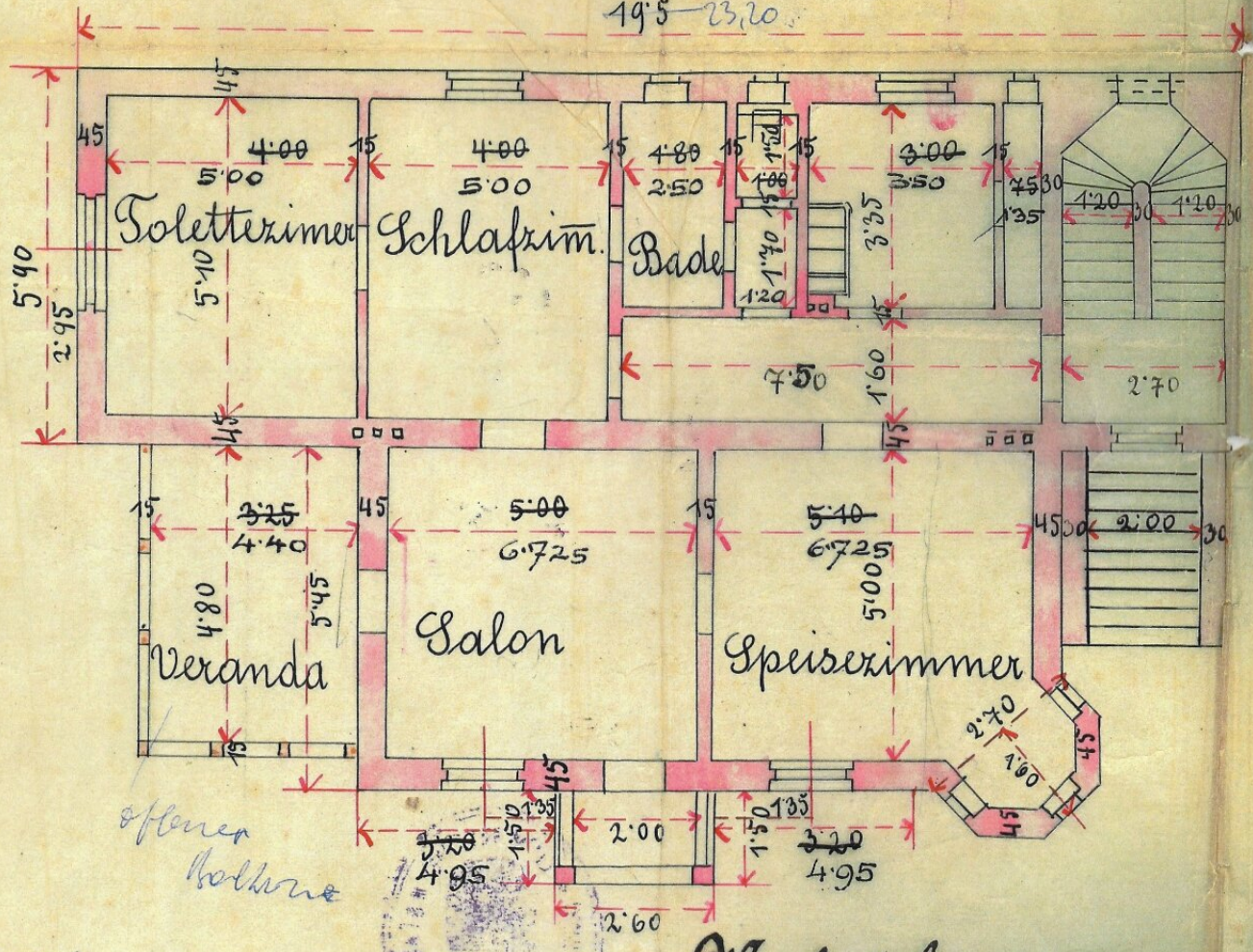


Keller
23.30
49.20



Joh. Pfaffenbayer
Zimmermeister

Sartterre
19'5 - 23,20



offener
Balkon

1902

Maßstab 1:100.

Objektbeschreibung

Historische Villa

Die **prächtige Villa**, erbaut im Jahr **1902**, verkörpert die zeitlose **Eleganz** und den **Glanz** vergangener Epochen. Mit ihren **hohen, hellen** Räumen, **großzügigen** Fensterflächen und **atemberaubenden Ausblicken** bietet sie einen unvergleichlichen **Wohnkomfort** und ein einmaliges Erlebnis für ihre Bewohner.

Die **Architektur** der Villa zeugt von einem reichen Erbe und einer einzigartigen **Baukunst**. Die Fassade strahlt in ihrer **historischen** Pracht und vermittelt den **Charme** vergangener Zeiten. Das Interieur ist von **luxuriöser** Ausführung geprägt und bietet ein **Ambiente**, das anspruchsvolle **Wohnräume** wahr werden lässt.

Ein markantes Merkmal der Villa sind ihre hohen, lichtdurchfluteten Räume, die ein Gefühl von **Weite** und **Freiheit** vermitteln. Die großzügigen Fensterflächen lassen das Tageslicht in die Räume strömen und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Bewohner können dabei nicht nur die Schönheit des Gartens, sondern auch eine beeindruckende Aussicht auf die umliegende Landschaft genießen.

Das Innendesign der Villa ist von **höchster Exklusivität** geprägt. Die Ausstattung besticht durch edle Materialien, **feinste Verarbeitung** und **exquisite Details**. Besonders hervorzuheben sind die **exklusiven Tapeten**, importiert aus renommierten Manufakturen in **England** und **Frankreich**. Jede Wand erzählt ihre eigene **Geschichte** und verleiht den Räumen eine einzigartige **Atmosphäre**.

Die Villa aus dem Jahr **1902** ist zweifellos ein Juwel, das die Essenz von **Luxus** und Geschichte vereint. Ihr zeitloser Charme, ihre beeindruckende Architektur und ihre exquisiten Details machen sie zu einem einzigartigen Anwesen, das seinesgleichen sucht. Für diejenigen, die das Besondere suchen, ist diese Villa eine wahre **Perle**, die es zu entdecken gilt.

Der Verkäufer ist über die Notwendigkeit eines Energieausweises informiert und arbeitet aktuell an dessen Erstellung

Adliges Landhaus, erbaut im Jahr 1902 von **Baron Feyrer aus Wien**.

Gelegen in einer erhöhten Position in einem malerischen Ort mit **Panoramablick** auf die Donau und die umliegende Landschaft.

Alle Geschäfte, Supermärkte, Schulen, der Bahnhof und der Anlegeplatz für Kreuzfahrtschiffe

sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Haus verfügt über eine Durchfahrtsstraße, die beide Hauseingänge miteinander verbindet.

Es gibt eine neu erbaute Garage für bis zu 3 Autos und eine sehr große Terrasse mit Parkmöglichkeiten für mehrere Autos.

Der Gartenbereich ist **landschaftlich gestaltet** und **terrassiert** für eine **einfache Pflege**, mit einer Gesamtgröße von **5.200 m²** und **4 genehmigten Bauplätzen** für Familienhäuser.

Die Außenmaße des Hauses betragen 24 m x 12 m. Es hat 4 Stockwerke und bietet eine ungefähre Nutzfläche von 800m².

Die Raumhöhen betragen bis zu 3,4 m.

Das Haus wurde in den letzten Jahren renoviert und verfügt über neue isolierte Böden, ein modernisiertes Wassersystem, umweltfreundliche Heizung und aktualisierte elektrische Verkabelung.

Jede Etage verfügt über ein eigenes Badezimmer, insgesamt gibt es 25 Zimmer, darunter 2 Küchen und bis zu 10 Schlafzimmer.

Die Treppen befinden sich an einer Seite des Anwesens, um sicherzustellen, dass jede Etage unabhängig genutzt werden kann, was die Flexibilität und Funktionalität maximiert.

LAGE:

Grein an der Donau ist eine **charmante Stadt** in der Region Niederösterreich in Österreich, die an den Ufern der **majestätischen Donau** liegt. Die Stadt hat eine **reiche Geschichte**, die bis ins Mittelalter zurückreicht, und bietet sowohl historische Sehenswürdigkeiten als auch moderne Annehmlichkeiten für Besucher und Einheimische.

Historische Fakten:

- Grein kann auf eine lange Geschichte zurückblicken und war ein bedeutender Handels- und Schifffahrtort entlang der Donau.

- Die Stadt ist bekannt für ihr imposantes Schloss Greinburg, das im 15. Jahrhundert erbaut wurde und zu den ältesten bewohnten Schlössern Österreichs zählt. Es beherbergt heute das Greinburg Theater, das älteste bestehende Theater in Österreich.

- Eine weitere historische Sehenswürdigkeit ist die Stadtpfarrkirche Grein, eine barocke Kirche aus dem 17. Jahrhundert, die für ihre prächtige Innenausstattung und ihre kunstvollen Deckenmalereien bekannt ist.

Moderne Sehenswürdigkeiten:

- Neben den historischen Attraktionen bietet Grein auch moderne Annehmlichkeiten wie gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte entlang der Uferpromenade.

- Das Museum der Stadt Grein bietet Einblicke in die Geschichte und Kultur der Region sowie wechselnde Ausstellungen zu verschiedenen Themen.

- Das Schifffahrtsmuseum Grein bietet interessante Einblicke in die Geschichte der Donauschifffahrt und präsentiert historische Schiffe und Exponate.

Infrastruktur:

- Grein verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Supermärkten, Banken, Schulen und medizinischer Versorgung.

- Die Stadt ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, mit regelmäßigen Busverbindungen nach Linz und anderen umliegenden Städten.

Freizeitmöglichkeiten:

- Die Donau bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Bootsfahrten, Radfahren entlang des Donauradwegs und Angeln.

- Die umliegende Landschaft lädt zu Wanderungen und Naturerlebnissen ein, mit malerischen Aussichtspunkten und idyllischen Picknickplätzen.

Anbindung an Linz und Wien:

- Grein ist etwa eine Autostunde von Linz entfernt und bietet eine gute Anbindung an die Autobahn A1.

- Mit dem Zug ist Grein auch gut erreichbar, mit regelmäßigen Verbindungen nach Linz und von dort aus weiter nach Wien.

- Die Fahrzeit von Grein nach Linz ins Zentrum beträgt rd. 50 Minuten mit dem Auto – 1 Stunde 15 Minuten mit dem Zug. Nach Wien etwa 1 Stunde 15 Minuten mit dem Auto – 1 Stunde 30 Minuten mit dem Zug.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap