

**"Ich suche DICH - RARITÄT sucht Rarität!"**



01. Gartenansicht

**Objektnummer: 1626\_24421**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1895
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	556,88 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	49,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 93,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

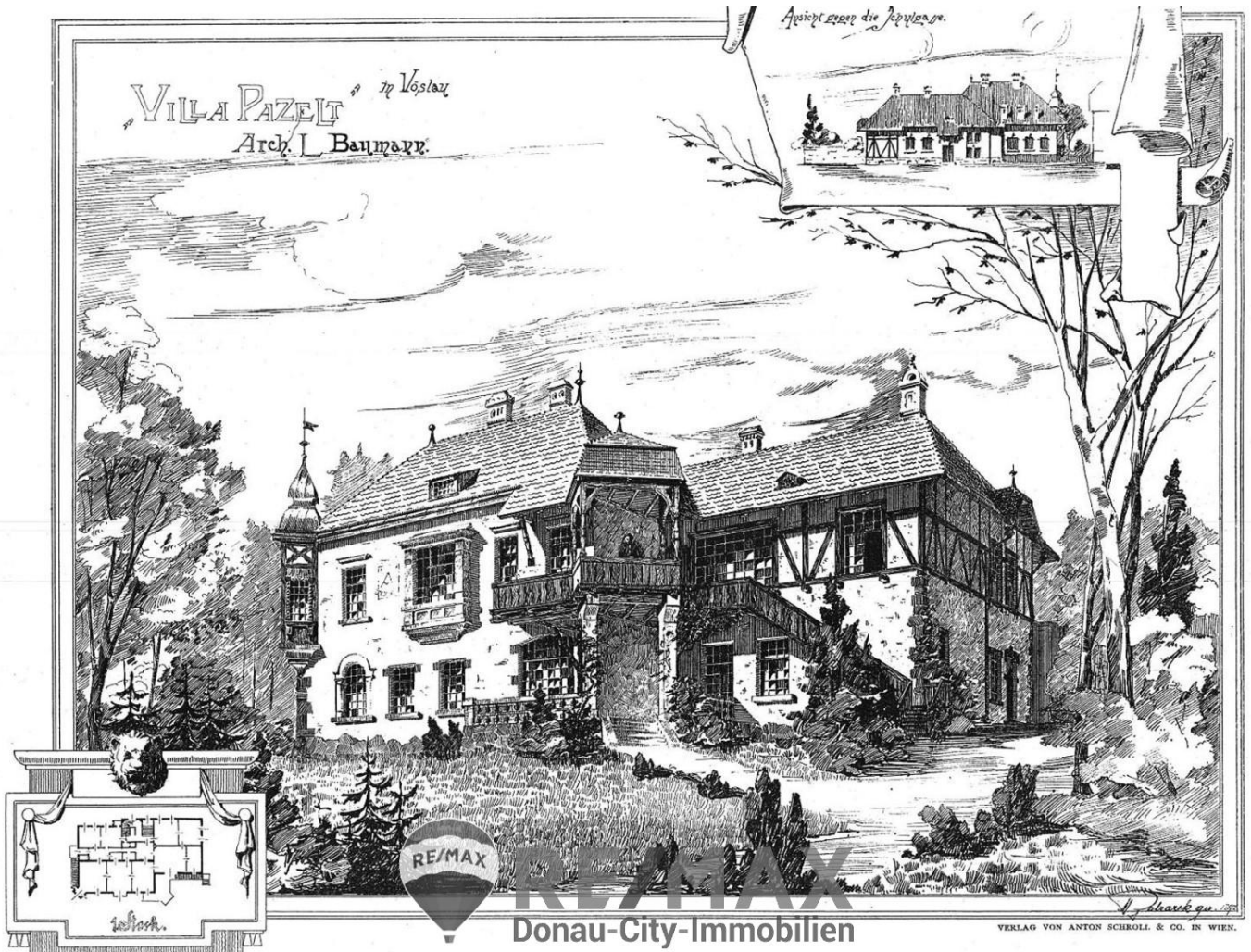
## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Neubauer**

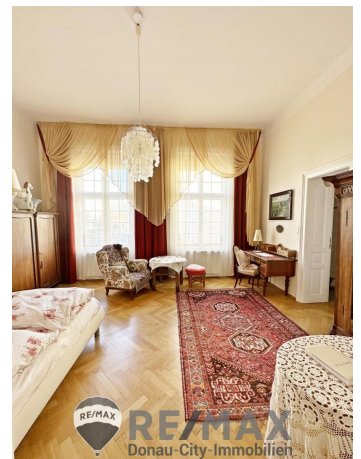
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 44 66 444  
F +43 1 699 11 12 - 13

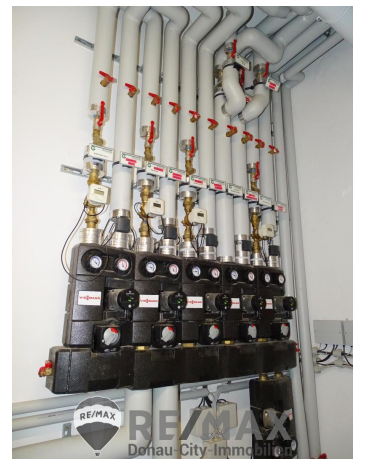


RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien





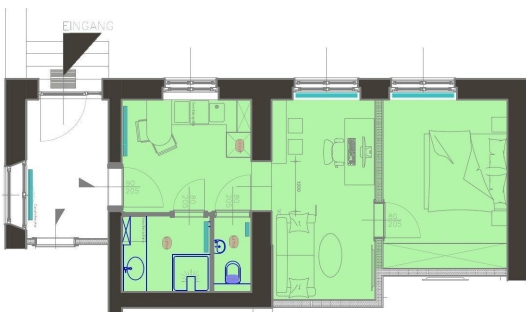
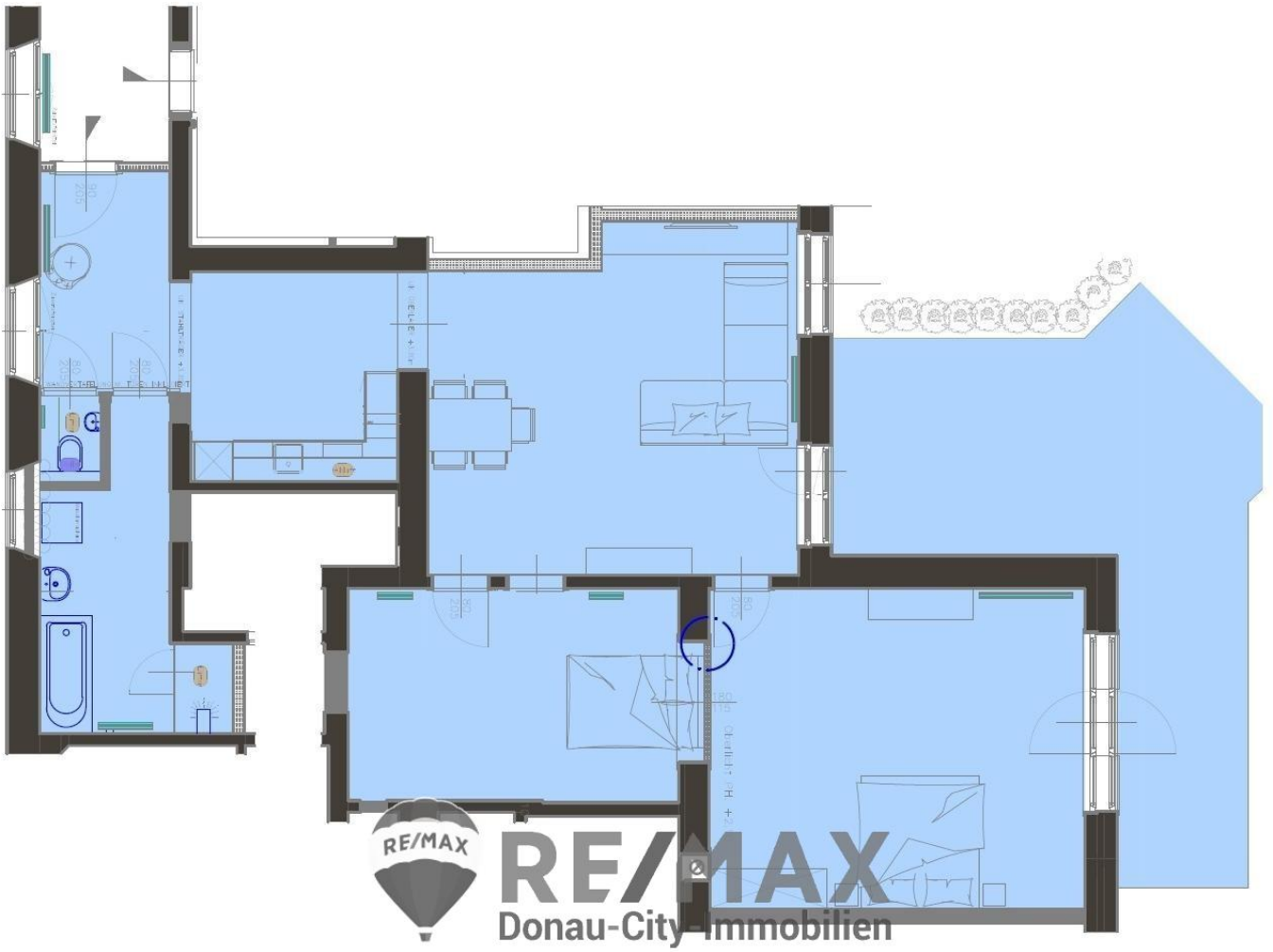


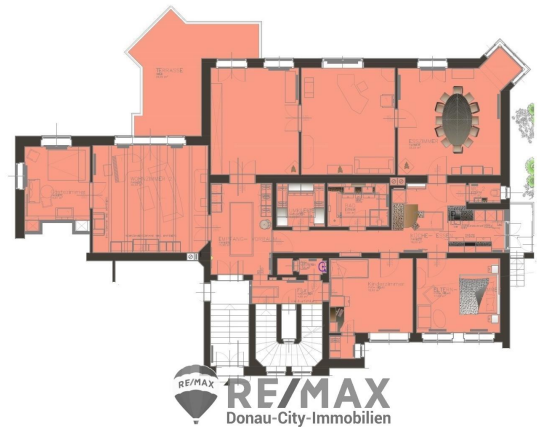
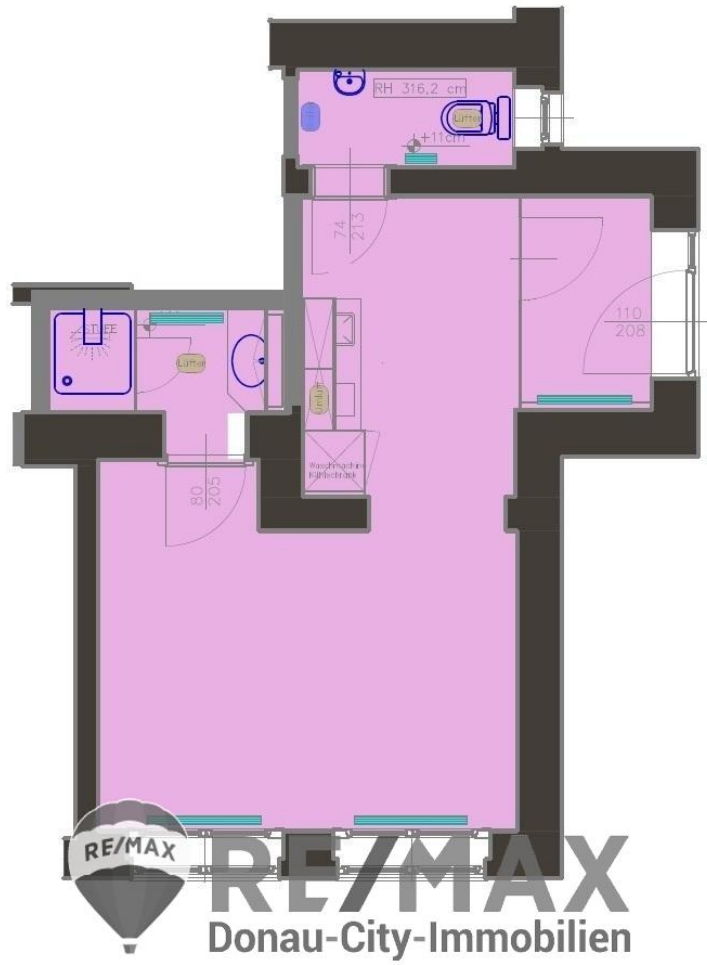












# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

# RE/MAX

Donau-City-Immobilien

GENERALI

WIR FEIERN   
**50** Jahre

 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Historische Villa!"** Villa Eugen Ritter von Pazelt, ein Haus das eine lange Geschichte zu erzählen hat, sucht einen neuen Eigentümer der sie zu schätzen weiß. Diese traumhafte Immobilie befindet sich im historischen Stadtkern von Bad Vöslau in unmittelbarer Nähe zum Stadtmuseum und der Stadtpfarrkirche. Das Schloss Bad Vöslau und das kaiserliche Thermalbad Vöslau sind bequem zu Fuß erreichbar. Villa Pazelt wurde 1895 von Architekt Ludwig Baumann errichtet und zuletzt 2015 umfassend saniert. Dabei wurden die Wasser-, Gas- und Elektroleitungen komplett erneuert, die Böden zum Teil erhalten und geschliffen bzw. erneuert und alle Wohneinheiten mit neuen Badezimmern, WCs und Küchen ausgestattet. Bei allen Arbeiten wurde darauf Rücksicht genommen, dass das historische Ambiente der Liegenschaft erhalten bleibt. Die imposante Villa wurde in 6 Wohneinheiten unterteilt, wovon 2 Wohneinheiten auf den Rohdachboden entfallen, wo bereits eine Baubewilligung vorliegt. Hier könnte, wenn gewünscht, eine Wohnfläche von ca. 284,52 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die 4 bestehenden Wohneinheiten umfassen eine Wohnfläche von ca. 556,88 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.090 m<sup>2</sup>. Die Villa unterteilt sich in folgende parifizierte Wohneinheiten: **Top 1:** 143,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche (davon 37,75 m<sup>2</sup> Einlegerwohnung) 23,75 m<sup>2</sup> Terrassenfläche 216,10 m<sup>2</sup> Garten 2,88 m<sup>2</sup> Kellerabteil **Top 2:** 129,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche (davon 31,26 m<sup>2</sup> Einlegerwohnung) 74,61 m<sup>2</sup> Garten 3,08 m<sup>2</sup> Kellerabteil **Top 3:** 56,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,60 m<sup>2</sup> Kellerabteil **Top 4:** 227,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche 25,71 m<sup>2</sup> Terrassenfläche 18,44 m<sup>2</sup> Kellerabteil 21,89 m<sup>2</sup> Garage 20,03 m<sup>2</sup> Abstellraum (Sauna möglich) **Top 5 und Top 6:** Rohdachboden 133,33 m<sup>2</sup> und 151,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich Drei dieser Wohneinheiten werden aktuell über die Plattformen Air BnB bzw. Booking.com kurzzeitvermietet, und bieten daher die Möglichkeit, zusätzliche Mieteinnahmen zu lukrieren. Oder Sie genießen dieses schöne Anwesen selbst! **Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu erwerben und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin! Richtpreis € 1.980.000,-- \*)** **Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis:  
He93  
iz .2  
wäk  
rmW  
eb h/(  
ed m<sup>2</sup>  
arf a)  
:  
KI C  
as  
se  
He

iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa 1.  
kt 28  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffiz  
ie  
nz  
:  
Kl C  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffiz  
ie  
nz  
: