

# Jugendstil-Juwel - Wohnen und/oder Büros - Praxis- in der Thermenregion mit historischem Flair



Villa\_Visualisierung\_Einfahrt\_Nebengebäude

**Objektnummer: 129275**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8380 Jennersdorf                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1911                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 191,57 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 127,06 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,76                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 796.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



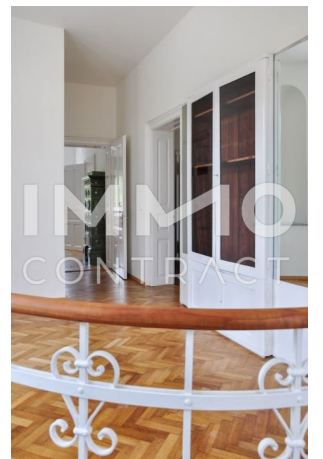
**Silvia Dowsing-Tieber**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
7400 Oberwart

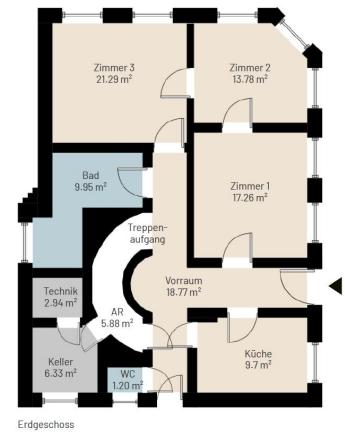
H +43 676/841 420-574

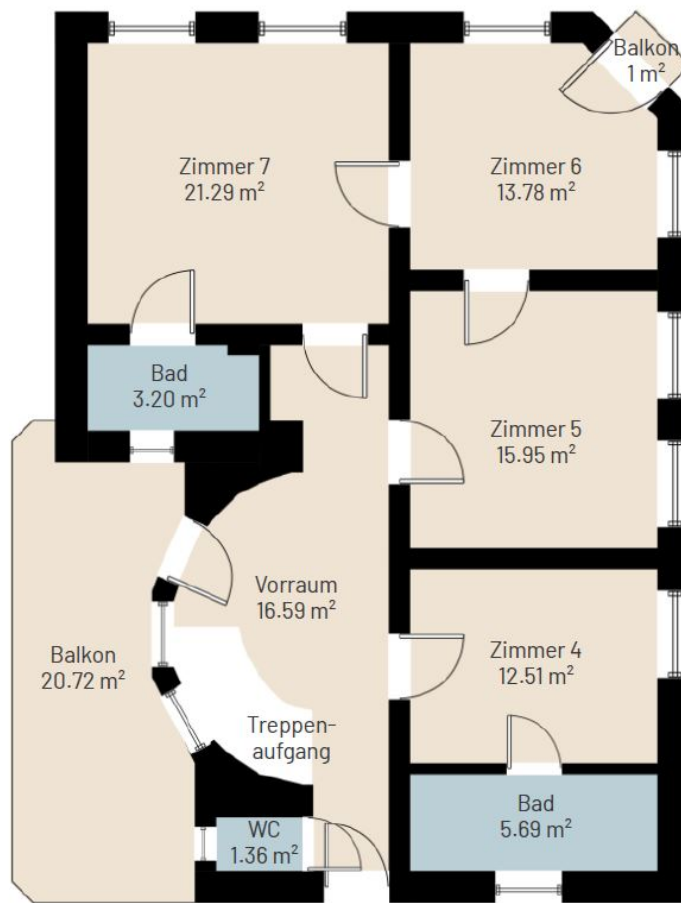
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Jugendstil-Juwel in der Thermenregion: Wohnen, Gewerbe oder exklusives Büro- und Praxishaus Diese einzigartige Jugendstil-Villa aus dem Jahr 1911 ist ein wahres Juwel, das historischen Charme mit modernem Komfort verbindet. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung erstrahlt das Gebäude in neuem Glanz und bietet ein inspirierendes Ambiente für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob stilvolles Wohnen, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als exklusives Büro- oder Praxishaus – hier lassen sich Ihre individuellen Visionen verwirklichen. Beim Betreten der Villa empfängt Sie ein prachtvoller Treppenaufgang, der die beiden Etagen verbindet und den Charakter des Hauses unterstreicht. Lichtdurchflutete, großzügige Räume mit hochwertigen Parkettböden, restaurierten Wandbildern und imposanten Raumhöhen schaffen ein elegantes und repräsentatives Ambiente. Dank der umfassenden Sanierung überzeugt das Haus mit einer neuen Außenfassade, modernisierten Elektro- und Sanitärinstallationen sowie einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Die Kombination aus stilvollen Kachelöfen und Fernwärme sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Villa verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 191,57 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt: Erdgeschoss: 101,21 m<sup>2</sup> Obergeschoss: 90,36 m<sup>2</sup> Zusätzlich bietet das Haus noch weitere Flächen wie Keller- und Technikräume sowie Balkone und einen großzügigen Garten. Die Jugendstil-Villa verfügt insgesamt über 7 Zimmer: Erdgeschoss: 3 Zimmer Obergeschoss: 4 Zimmer Zusätzlich gibt es weitere Räumlichkeiten wie Küche, Badezimmer, WCs, Vorräume und Balkone, die das Raumangebot ideal ergänzen. Großzügige Ausstattung mit durchdachtem Raumangebot! Diese Jugendstil-Villa beeindruckt nicht nur durch ihre historische Eleganz, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit insgesamt 7 Zimmern bietet sie großzügigen Platz für individuelle Wohn- oder Gewerbenutzung. Die Villa verfügt über 3 Badezimmer – eines im Erdgeschoss und zwei im Obergeschoss – die modernisiert wurden und höchsten Komfort bieten. Zusätzlich gibt es 2 separate WCs, jeweils eines auf jeder Etage, was die Immobilie besonders funktional für den Alltag oder den geschäftlichen Betrieb macht. Ein besonderes Highlight sind die Balkonflächen, die insgesamt 21,72 m<sup>2</sup> betragen. Dazu gehört ein kleiner Balkon mit 1 m<sup>2</sup> und ein großzügiger Balkon im Obergeschoss mit 20,72 m<sup>2</sup>, der einen traumhaften Ausblick bietet und sich perfekt zum Entspannen eignet. Sanierungsmaßnahmen: Neue Außenfassade Wandbilder restauriert Tonziegeldach ausgebessert Neue Sanitär- und Elektroinstallationen Badezimmer erneuert Umfassende Malerarbeiten durchgeführt Isolierung des Gebäudes verbessert Böden teilweise erneuert und in Stand gesetzt Herstellung des Fernwärmeanschlusses Fußbodenheizung im Erdgeschoss verlegt Heizkreis für das Dachgeschoss vorbereitet Einzelner Heiz- und Stromkreis für jedes Geschoss Fenster erneuert und mit elektrischen Rollos ausgestattet Maroder Baumbestand im Garten entfernt Drainage neu verlegt Effizientes Heizsystem trifft auf historischen Charme In dieser Jugendstil-Villa verbindet sich modernes Heizkonzept mit nostalgischem Flair. Dank des Fernwärmeanschlusses ist das Haus effizient und nachhaltig beheizt, während im Erdgeschoss zusätzlich eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. Diese moderne Lösung garantiert zeitgemäßen Wohnkomfort und trägt zur Energieeffizienz der Villa bei. Ergänzt wird das Heizsystem durch drei stilvolle Kachelöfen, die nicht nur für wohlige Wärme



sorgen, sondern auch als charmante Highlights die Eleganz vergangener Zeiten verkörpern. Die Kachelöfen verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre und bieten an kühlen Tagen einen gemütlichen Rückzugsort. Die Kombination aus modernen Heizlösungen und traditionellen Elementen schafft in der Villa ein behagliches Wohngefühl, das Komfort, Effizienz und den einzigartigen Charakter des Hauses perfekt miteinander verbindet. Der weitläufige Garten mit seinem prachtvollen Baumbestand erstreckt sich um die Villa und bietet ausreichend Raum für Erholung, Veranstaltungen oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine praktische Garage im Erdgeschoss, die direkten Zugang ins Haus bietet. Angaben zu zusätzlichen Außenstellplätzen sind nicht konkret genannt, jedoch lässt der großzügige Außenbereich ausreichend Raum für weitere Parkmöglichkeiten. Mit dieser Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, stilvollen Details und praktischer Ausstattung bietet die Jugendstil-Villa ideale Voraussetzungen für exklusives Wohnen, repräsentative Geschäftsnutzung oder die harmonische Verbindung beider Welten. Ein weiteres Highlight ist die zentrale Lage in der Stadt, die Ihnen eine perfekte Infrastruktur bietet. Geschäfte, Cafés, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind nur wenige Schritte entfernt. Ob für den täglichen Bedarf, kurze Wege zur Arbeit oder eine ideale Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner – hier erleben Sie Komfort auf höchstem Niveau. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Graz und Wien, während die umliegende Thermen- und Weinregion mit ihrer sanften Hügellandschaft, erstklassigen Weinen und wohltuenden Thermalquellen für pure Lebensqualität sorgt. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand bietet Raum für Ruhe und Erholung, während die großzügigen Außenflächen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob private Rückzugsoase, stilvolle Veranstaltungen oder geschäftlicher Empfang. Diese Jugendstil-Villa ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Statement für Stil, Eleganz und Lebensqualität. Hier vereinen sich Tradition und Innovation in einem einzigartigen Ambiente, das sowohl privaten als auch geschäftlichen Ansprüchen gerecht wird. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Zukunft in diesem beeindruckenden Anwesen zu gestalten. Sie möchten mehr über diese Liegenschaft erfahren? Klicken Sie bitte auf „Anbieter kontaktieren“, damit wir Ihre Anfrage erhalten. Die wir so schnell als möglich bearbeiten. Dann erhalten Sie ein Exposé mit Adresse, Flächenplan, Grundrisse wenn vorhanden und weitere Informationen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Bei uns dürfen Sie sich die besten Angebote herauspicken, Sie sollten nur der Erste sein - besuchen Sie uns jetzt auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at), dort finden Sie noch mehr attraktive Objekte. Seien Sie der Erste! Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen? Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung. Uns ist ein

verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit der Umwelt ein großes Anliegen. Aus diesem Grund erhalten Sie unsere Exposés papierlos. So tragen wir dazu bei, CO2-Emissionen zu reduzieren.