
Repräsentative Altbau Villa in Bad Pirawarth, Nähe Wien



21. Februar 2025

01

Einführung

Ein Refugium zum Genießen und Regenerieren vor den Toren Wiens, ist es nicht das, was man sich wünscht?

Sie finden es hier mit diesem herrschaftlichen Hide Away. Erbaut wurde das unterkellerte Haus 1928 und erfuhr 1968 eine großzügige nach Süden ausgerichtete Erweiterung. In der Fotodokumentation ist das Objekt, um einen besseren Eindruck zu bekommen vollständig eingerichtet, verkauft wird es vollständig geräumt – was es bereits ist.



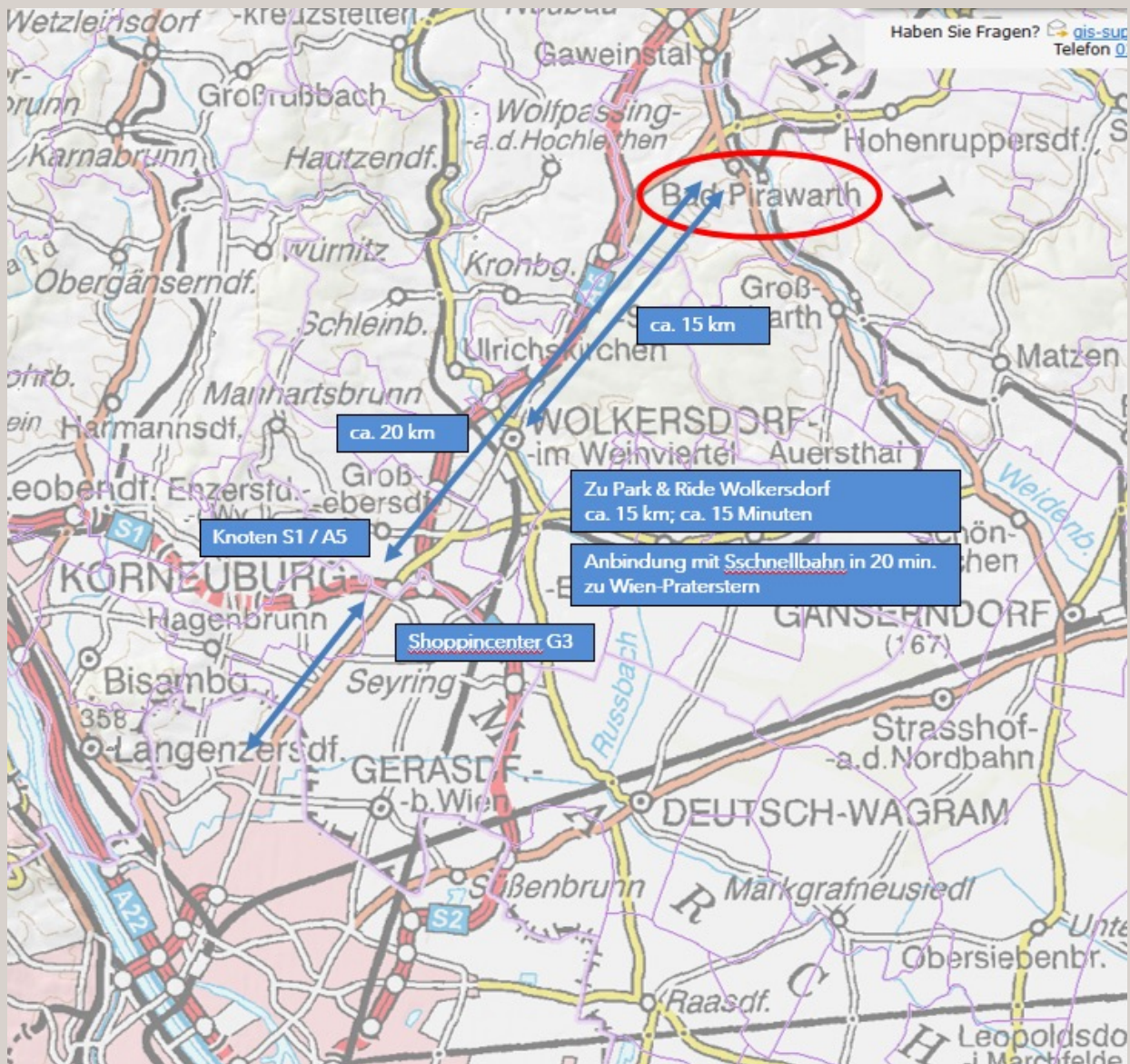
*Finden Sie hier den Link zur Website der Villa:
<https://thomasjiresch.wixsite.com/my-site-4>*

02

Verkehrsanbindung

Überregional ist man einerseits zwischen den beiden A5 Autobahnabfahrten Hochleithen und Gaweinstal angebunden und erreicht in etwas weniger als 20 Minuten mit dem PKW die Wiener Stadtgrenze beim G3 in Gerasdorf.

Öffentlich bietet sich über das mit dem PKW 15 Minuten entfernte Park & Ride in Wolkersdorf die Schnellbahn an, mit der man in 19 Minuten den Praterstern oder in 29 Minuten Wien-Mitte erreicht.



03

Objektbeschreibung Erdgeschoss

Von Eingang kommend, befindet man sich im Vorderen Gartenbereich, der durch eine Abtrennung zum „privateren“ Gartenbereich eine dem Hauseingang vorgelagerte Hofsituation bildet. Die Grünfläche wird hier von Rosen, Sträuchern und Büschen eingerahmt und einem mit Seerosen bewachsenen Zier- / Fischteich abgerundet.

Von dort aus erschließt sich das Gebäude.

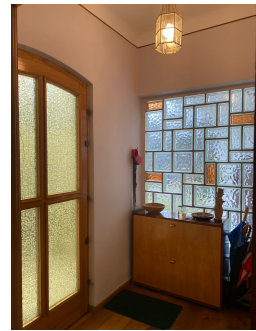
Über eine sich zum Hof öffnende Treppe erreicht man einen Windfang, von welchem man einerseits ins WC, aber auch in die Vorhalle gelangt. Von dort aus erschließen sich im Erdgeschoß Küche, Speisekammer, Wohnzimmer und Esszimmer, der Abgang in den Keller sowie die Treppe ins Obergeschoß.



Eingang von der Strasse



Eingang von der Strasse



Windfang



Vorraum



Vorraum



Aufgang

03

Objektbeschreibung Erdgeschoss



Wohnzimmer



Speisezimmer



Wohnküche

04

Objektbeschreibung Obergeschoss

Im Obergeschoß eröffnet sich eine großzügige Galerie, die auf einer Seite als Bibliothek mit der vorbereiteten Möglichkeit eines Anschlusses für einen offenen Kamin oder einen Schwedenofen ausgebildet ist – der Kamin wurde zur Vorbereitung geschliffen-, auf der anderen Seite mit Panoramascheiben als Ecksitzplatz.

Von der Galerie erreicht man die vier Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer sowie eine dem größten Zimmer vorgelagerte etwa 21 m² große überdachte Terrasse sowie WC und Badezimmer.

Zwei der Zimmer verfügen darüber über Kachelöfen.

Im gesamten Haus sind die Zimmer, die Küche sowie die Vorräume mit Parkett- bzw. Holzböden ausgestattet.



Galerie



Galerie



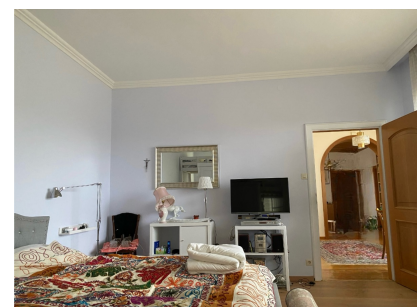
Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Terrasse vor Schlafzimmer 3



Badezimmer



Büro / Zimmer 4

05

Objektbeschreibung Kellergeschoss

In den Keller kommt man von Vorraum aus. Dort befinden sich drei geflieste trockene Kellerräume, ein gefliester Heizraum sowie ein leerstehender früherer Tankraum mit Potential für autonome Heizsysteme – beispielsweise eine Pelletsheizung, dessen Speicher man ideal von der Strasse befüllen kann.



Kellerraum 1



*Kellerraum 2 mit Grünbeck Wasseraufbereitung
und Wärmepumpenboiler*



Kellerraum 3



Heizraum mit Wolf Brennwerttherme

Behindertengerecht.

Aus seiner Nutzung über mehrere Generationen hinweg wurden soweit möglich Einbauten zur Behindertengerechtigkeit getätigt. So wurde ein das Erdgeschoß und Obergeschoß verbindender Treppenlift eingebaut, der auch im Objekt verbleibt und mitverkauft wird. Dieser ist jederzeit sehr leicht zu demontieren und einzulagern.

06

Objektbeschreibung Hofbereich

Überdacht zugänglich, neben dem unmittelbaren Hauseingang befindet sich die Waschküche, eine Sauna mit Dusche sowie ein beheizter, großzügiger „Clubraum“.



Räume Hofzugang



„Clubraum“



Sauna



Waschküche

07

Objektbeschreibung Garten

Der gesamte Garten ist gekennzeichnet durch eine die Rasenflächen einrahmende Gestaltung mit alten Baumbestand wie Föhre, Rotbuche und Fichten, Büschen am Rand sowie Rosenbeeten. Am hinteren Gartenende befindet sich auch ein großzügiges Gemüsebeet. Die Gartenwasserleitung ist in diesem Sinne auch bis in den hinteren Gartenbereich gezogen. Auch gibt es im Garten ein altes Gardena Gartenwasserleitungsnetz mit Bodendosen, welches gegebenenfalls instandgesetzt und reaktiviert werden kann.



Garten



Garten



Garten mit Gemüsegarten

Gartenhaus

Am Übergang zwischen vorderen Garten mit seiner Hofsituation und dem großen intimen hinteren Garten befindet sich ein sich in den Garten nach Westen hin öffnendes Gartenhaus, bei dem sich nahezu die gesamte Ostwand zur Sonne hin gegen eine teilweise überdachte Terrasse zum Genießen und Grillen mit Familie und Freunden hin öffnet. Angeschlossen daran ist auch eine kleine „Badekabine“, der Stauraum für die Terrassenmöbel alles zum Thema Pool.



Gartenhaus



Gartenhaus

08

Objektbeschreibung Pool

Pool.

Etwa in der Mitte des Gartens befindet sich ein 8m x 4m großer, zwischen ca. 1,60m bis ca. 2m tiefer beheizter Pool. Der Pool ist mit einem sehr leicht aufschiebbares Glasdach einerseits vor Verschmutzung und andererseits vor Wärmeverlust geschützt-Beheizt wird der Pool über eine erst vor wenigen Jahren erneuerte Solarpoolheizung. Die Umwälzpumpe und der Poolbedarf sind in einem kleinen Gartenhaus neben dem Pool untergebracht.



Pool



Pool



Solarheizung Pool

Technik.

Die gesamte Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie Trinkwasseraufbereitung erfolgt über 2018 neu eingebaute Anlagen. Dabei wird mit einer Wolf Gas-Brennwerttherme beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt außerhalb der Heizperiode über einen Wärmepumpenboiler, innerhalb der Heizperiode über die Brennwerttherme. Das Trinkwasser wird über eine Grünbeck Wasseraufbereitungsanlage geführt. Im Bereich des Heizraums befindet sich straßenseitig ein ehemaliger Tankraum, der sowohl durch Lage als auch Größe Potential für Überlegungen zu einer völlig autarken Pelletsheizung ohne größeren Aufwand ermöglicht.

Hinsichtlich Nachhaltigkeitspotential bietet sich das nach Süden orientierte etwa 82m² große Flachdach für Photovoltaik oder / und Solarenergie des Zubauteils an.

Angebunden ist das Objekt an das niederösterreichische Glasfasernetz, über welches man nach Betreiberauswahl Zugang zu Breitbandinternet und Telefonie hat.

09

Das Wesentliche auf einen Blick

Kaufpreis:

EUR 997.000,-

Das Käuferprofil.

Das Anwesen eignet sich ausgezeichnet für Familien und Paare, die die Nähe zu Wien schätzen und trotzdem ihr persönliches Hide Away im Grünen mit einem großzügigen Garten suchen. Durch die Anzahl der Schlafräume bietet es auch für Familien mit vielen Kindern genügend Platz. Besonders interessant ist dieses Objekt auch für jene, die ein beinahe barrierefreies Objekt suchen.

Das Wesentliche auf einen Blick.

- sonniges Hide Away, ruhige Lage
- großzügiger, parkartig angelegter Garten
- Swimmingpool mit Solarheizung
- Garage
- absolute Wien Nähe – 15min zur Stadtgrenze, 35 mit Park & Ride und Schnellbahn zum Praterstern
- das Haus ist vollständig geräumt
- aktueller Energieausweis vorliegend

Flächen.

Nutzfläche gesamt: ca. 270,00 m²

- | | | |
|---|----------------------|------------------------|
| ➤ | Nutzfläche Wohnhaus: | ca. 245 m ² |
| ➤ | Erdgeschoss: | ca. 124 m ² |
| ➤ | Obergeschoss: | ca. 120 m ² |
| ➤ | Kellerfläche: | ca. 63 m ² |
| ➤ | Gartenhaus: | ca. 25 m ² |

Grundstücksgröße: 1.506 m²

beziehbar ab: sofort

Betriebskosten: p.a.*

*: Auf Nachfrage gesondert verfügbare Detailaufstellung für die Jahre 2023 und 2024.

Heizung: Brennwert-Zentralheizung mit Wärmepumpen Wasseraufbereitung, welche in der Heizperiode über den Brennwertkessel heizt.

HWB: 219.9 kWh/(m²a)

10

Kontaktdaten

Dipl.Ing. Thomas Jiresch, MSc..

Mobil: +43 650 2649494

Mail: thomas.jiresch@chello.at

Ich freue mich auf Ihre
Kontaktaufnahme!