

Repräsentative Jahrhundertwendevilla mit wunderbarem Südgarten nahe Stadtzentrum



Hausansicht straßenseitig

Objektnummer: 4117

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1903
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	293,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	23,30 m ²
Heizwärmebedarf:	F 222,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,75
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien





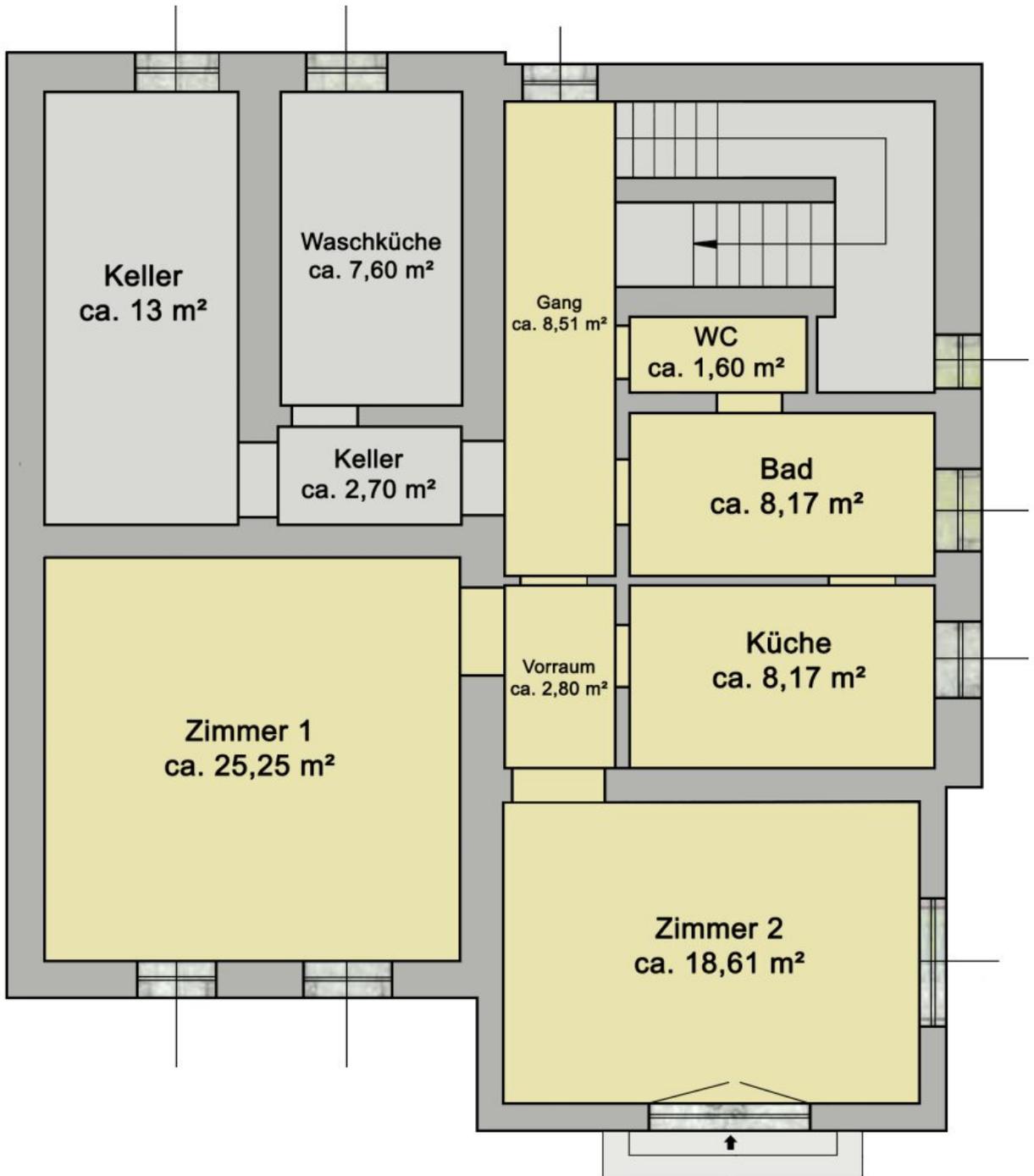


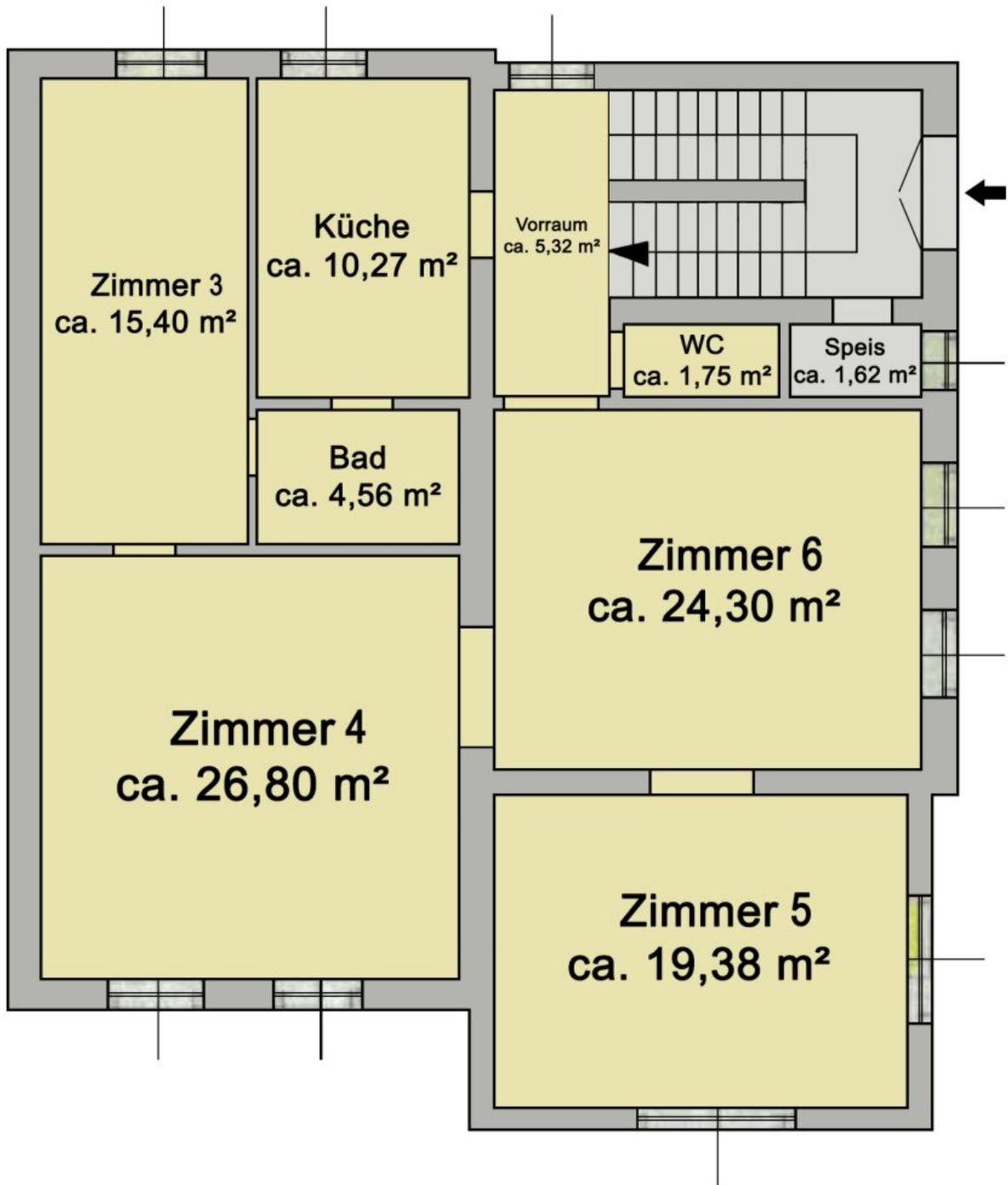


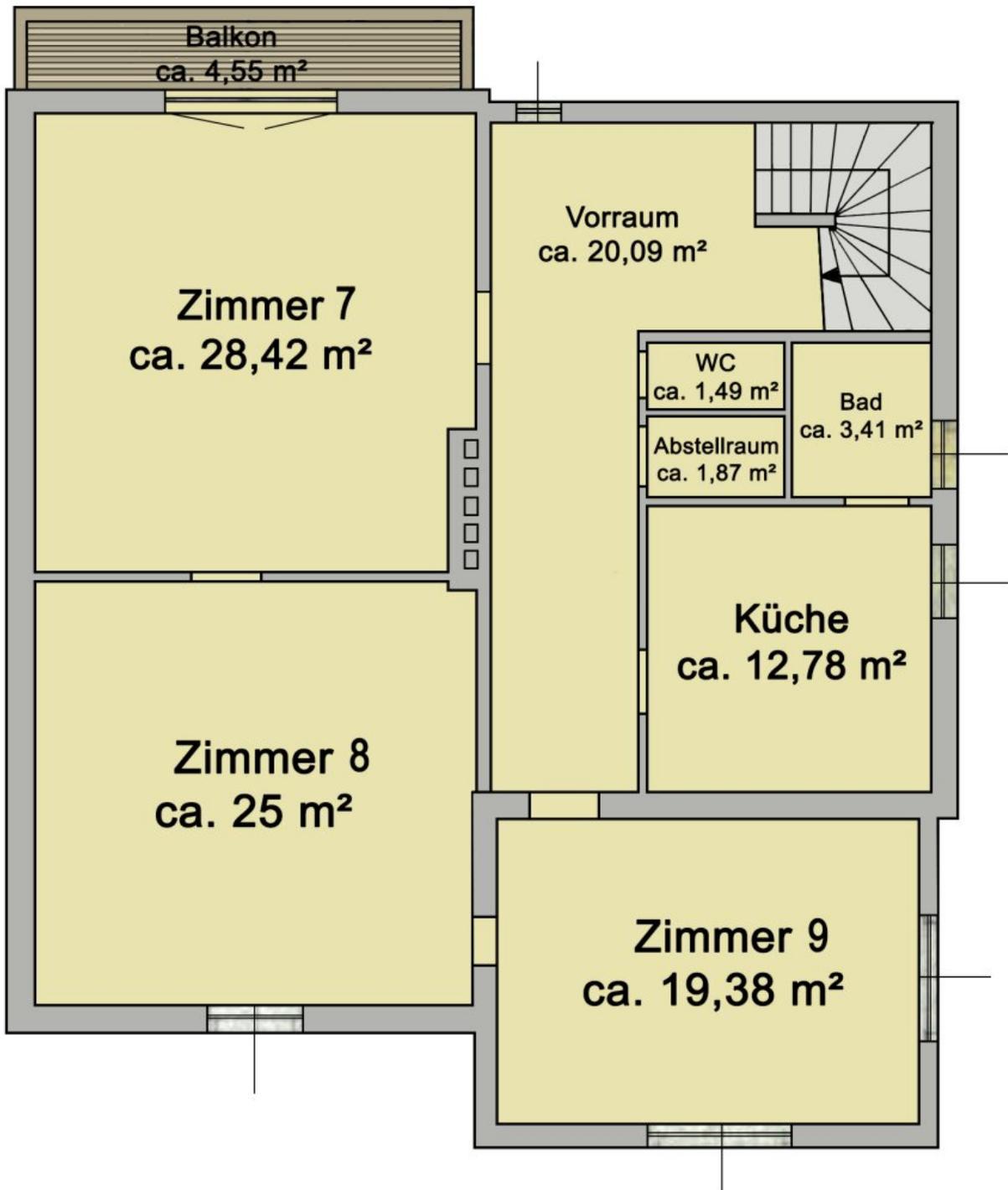












Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück mit Südausrichtung wurde die gegenständliche, erstklassige Wienerwaldvilla im Jahr 1903 erbaut und befindet sich in begehrter Siedlungslage unweit des Pressbaumer Zentrums.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorger, Supermarkt, Bank, sowie das bekannte Schulzentrum Sacré Coeur Pressbaum, Neue Mittelschule, Volksschule und der Landeskindergarten sind fußläufig erreichbar. Die Wiener Stadtgrenze und der Bahnhof Hütteldorf mit „Park and Ride“ Anlage sind über die Autobahnanbindung A1 in ca. 15 Autominuten erreichbar. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Bundeshauptstadt St. Pölten in rund 30 Minuten.

Auf drei Ebenen verteilt sich die Wohnfläche von ca. 293 m².

Im Souterrain befinden sich einerseits Kellerräume und eine Waschküche, andererseits gibt es aufgrund des geschickt geplanten Grundrisses eine Einliegerwohnung. Diese bietet einen Vorraum, ein separiertes WC, ein Badezimmer, eine Küche, sowie 2 südseitige, geräumige Zimmer. Eines der beiden Zimmer verfügt über eine doppelflügelige Terrassentür mit Zugang in den Garten.

Das Hochparterre gliedert sich in Vorraum, separates WC, Küche, Badezimmer, ein nordseitiges Zimmer, zwei großzügige, südseitige Zimmer und ein geräumiges ostseitiges Zimmer.

Im Dachgeschoß stehen den zukünftigen BewohnerInnen ein Vorraum, ein nordseitiges Zimmer mit Balkonzugang, zwei südseitige Zimmer mit Ausblick in den Garten, eine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Ein separates WC und ein Abstellraum vervollständigen das Raumangebot in diesem Geschoß.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap