

Einzigartige DG-Wohnung mit Garten in historischer "Turmvilla"



Hausansicht Gartenseite

Objektnummer: 4310

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1884
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	252,00 m ²
Heizwärmebedarf:	65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,52
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	423,18 €
Sonstige Kosten:	140,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6



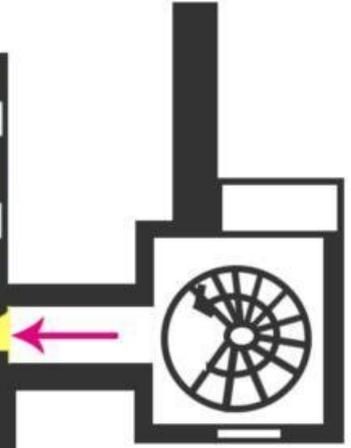
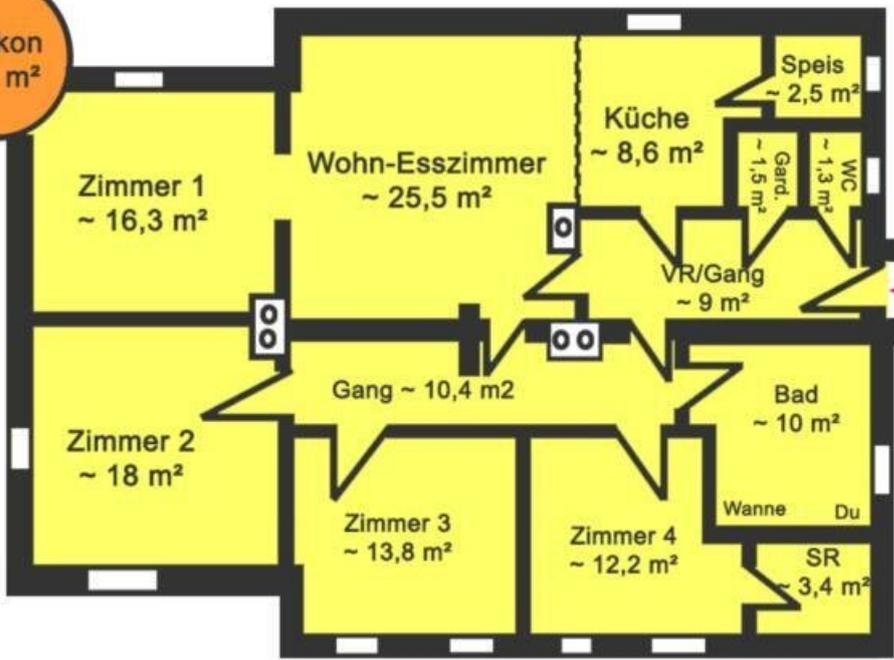








Balkon
~ 4 m²



Objektbeschreibung

Die historische Villa liegt am Ende einer Sackgasse ohne direkte Anrainer und wurde ca. 1884 erbaut. Wegen ihres weithin sichtbaren hohen Nordturms wird sie auch liebevoll "Turmvilla" genannt.

Zum Naherholungsbereich „Wienerwaldsee“ mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit dem Fahrrad bzw. nach einem gemütlichen Spaziergang in kurzer Zeit. Der Bahnhof Tullnerbach–Pressbaum mit direkter Verbindung nach Wien und St. Pölten, sowie auch die nächste Autobushaltestelle liegen nur wenige Gehminuten entfernt (ein Zug fährt alle 15-30 Minuten von Tullnerbach-Pressbaum nach Wien Westbahnhof). In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen (Schulzentrum Sacre Coeur Pressbaum, Wienerwald Gymnasium Norbertinum, Volksschule) Kindergärten, Gemeindezentrum, Supermärkte, Gastronomiebetriebe und Ärzte. 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.

Insgesamt befinden sich drei Wohnungen, ein Gemeinschaftskeller und der Turm, der als Treppenhaus und Aussichtsplattform dient, in dem Haus. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Garten. Umsäumt wird die Villa von einem ca. 5.170 m² großen Waldstück mit Parkgarten und altem Baumbestand das von der Eigentümerschaft gemeinsam genützt wird.

Die Villa wurde 1998 renoviert und das Dachgeschoß ausgebaut.

Die großzügige Dachwohnung in absoluter Ruhelage und unverbaubarem Fernblick bietet ca. 133 m² Wohnfläche. Der Zugang erfolgt über einige Stufen in den 1. Stock, wo über einen Vorraum/Gang erreichbar ein separates WC, eine Garderobe, eine DAN-Küche mit Markengeräten (Kühlschrank, E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler) und angeschlossener Speis geboten werden.

Weiters steht ein Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin, zwei nordseitige Zimmer, wovon an Zimmer 4 ein Schrankraum angeschlossen ist und ein Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken zur Verfügung. Zwei ostseitige Zimmer, wo sich von Zimmer 1, das derzeit als Arbeitszimmer genützt wird, der Ausgang auf die südostseitige Terrasse befindet sowie Zimmer 2, das einige Stufen erhöht liegt, komplettieren das Raumangebot.

Ein Highlight ist der liebevoll angelegte Eigengarten mit Holzpavillon. Weiters gibt es noch einen Pumpbrunnen, der zur Gartenbewässerung dient. Zwei Autoabstellplätze direkt vor dem Haus sind der Wohnung zugeordnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap