

Mehrgenerationenhaus in idyllischer Waldrandlage



Terrasse

Objektnummer: 94714

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Pressbaum
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	255,00 m ²
Nutzfläche:	406,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	99,00 m ²
Heizwärmebedarf:	172,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,14
Kaufpreis:	690.000,00 €
Infos zu Preis:	

Gemeindeabgaben: ca. € 520,--/Quartal (Wasser, Kanal, Müll, Grundabgaben)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







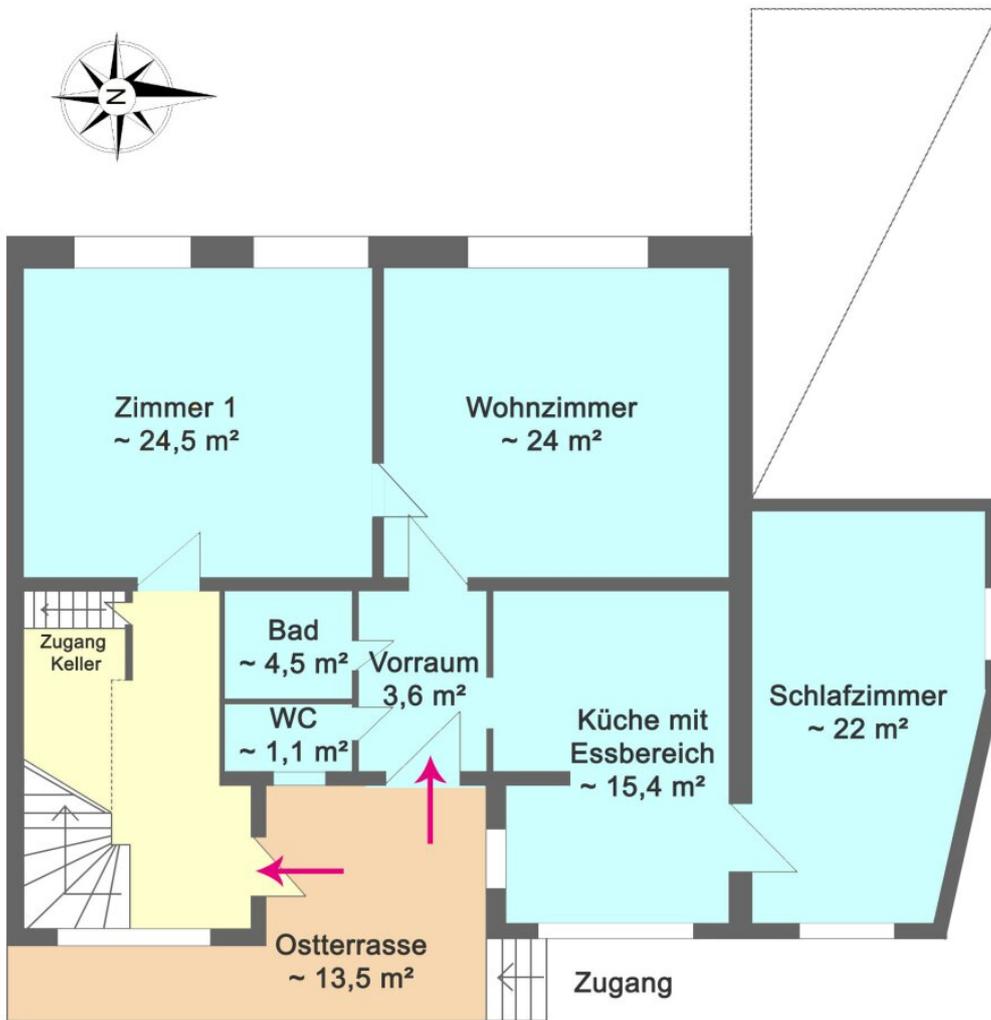




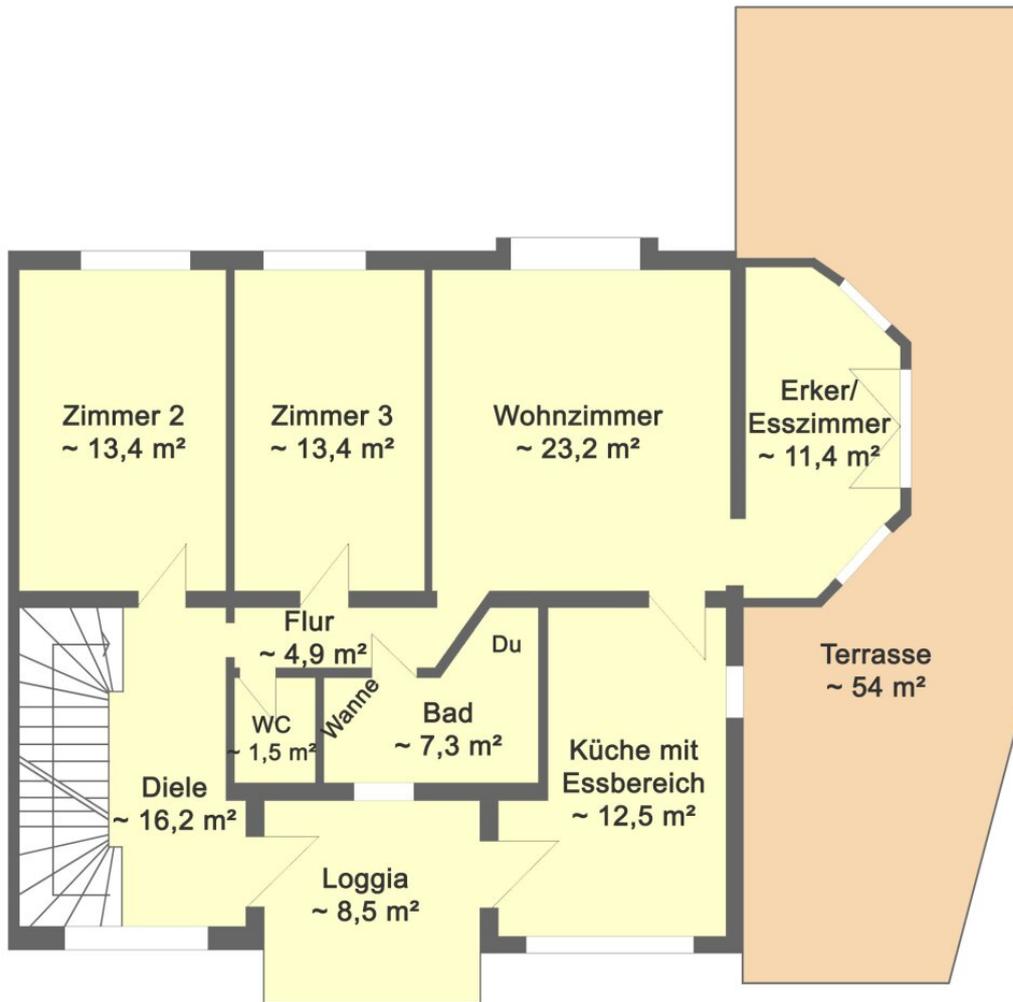


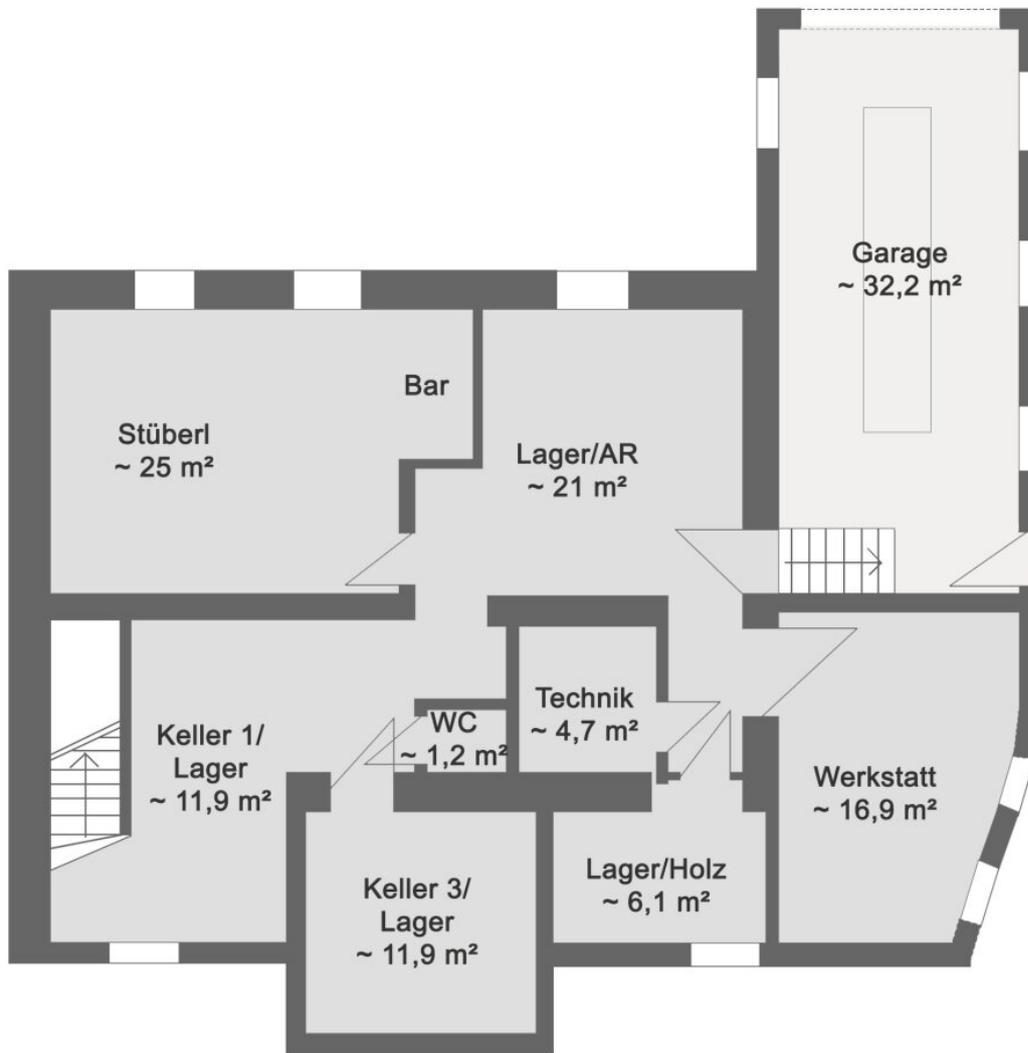






-  Wohneinheit 1
-  Wohneinheit 2





Objektbeschreibung

Das gepflegte Landhaus verfügt über zwei Wohneinheiten und liegt direkt am Wienerwald. Es wurde ursprünglich um die Jahrtausendwende errichtet. Laufend wurden Zu- und Umbauten bzw. Renovierungen und Erneuerungen durchgeführt. Das Mehrfamilienhaus in seiner heutigen Form steht seit den 2000er Jahren.

Die ost-westlich ausgerichtete Liegenschaft liegt nur ca. 2 km vom Ortszentrum Pressbaum bzw. 1 km vom Ortszentrum Tullnerbach entfernt. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit Anschlüssen Richtung Wien und St. Pölten ist in ca. 15 Gehminuten und die Wiener Stadtgrenze mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Infrastruktureinrichtungen der beiden Gemeinden Tullnerbach und Pressbaum sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Der Kindergarten Tullnerbach und eine Bushaltestelle mit Ziel Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum, Purkersdorf oder Wien Liesing liegt nur wenige Meter entfernt.

Das Schulzentrum Norbertinum (Volksschule, Gymnasium, LFS mit Pferdeschwerpunkt) ist auch zu Fuß erreichbar, ebenso wie das bekannte Sacré Coeur Pressbaum (Volksschule, Mittelschule, Gymnasium, Kindergarten, Bildungsanstalt für KindergärtnerInnen).

Der Zugang erfolgt über die ostseitige Terrasse oder über die Garage direkt über den Keller trockenen Fußes ins Haus. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 255 m² stehen zwei Wohneinheiten mit separatem Eingang zur Verfügung. Im Erdgeschoß befindet sich eine vollausgestattete Wohnung mit Vorraum, Bad mit Wanne und Dusche, separatem WC, hellem, freundlichen Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Markengeräten und Essecke.

Zur zweiten, quasi Hauptwohneinheit gelangt man ebenso über die Gartenterrasse ins Erdgeschoß, wo sich die Wohnfläche auf drei Ebenen aufteilt. Im Erdgeschoß befindet sich ein Zimmer, über eine Marmortreppe kommt man ins Obergeschoß, wo von der hellen, sonnigen Diele bzw. dem Flur ausgehend westseitig zwei in etwa gleich große Zimmer sowie ein Wohnzimmer mit Erker, wo derzeit ein Essbereich eingerichtet ist, liegen. Ein Ausgang führt auf die ca. 54 m² große Sonnenterrasse mit Traumblick in den Wienerwald. Weiters werden auf dieser Ebene ein separates WC, ein Bad mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschbecken sowie eine Küche mit Markengeräten geboten. Ein gemütlicher Essplatz ist angeschlossen, von der Loggia bietet sich ein wunderschöner Blick in den Garten.

Über eine Holztreppe gelangt man in den ca. 100 m² großen Dachboden, wo sich derzeit ein Schlafzimmer und ein Büro mit Dachflächenfenstern inklusive elektrischer Beschattung, befindet. Der restliche "Rohdachboden" kann ausgebaut werden.

Der Vollkeller bietet ausreichend Stau- und Lagerräume, den Technikbereich, eine attraktive, voll ausgestattete Werkstätte, ein WC, eine Waschküche und ein gemütliches Stüberl mit

Barbereich.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas-Zentralheizung mit Festbrennstoffofen. Das Warmwasser wird mittels Solarpaneele erzeugt, eine 5,5 kW Photovoltaikanlage ist am Dach montiert (07/2023). Eine Garage mit elektrischem Tor für 2 PKW sowie Abstellplätze für 3-4 PKW auf der Liegenschaft sind vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap