Charmante Jahrhundertwende-Villa auf Südhang im Pressbaumer Zentrum

Hausansicht

Objektnummer: 94767

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

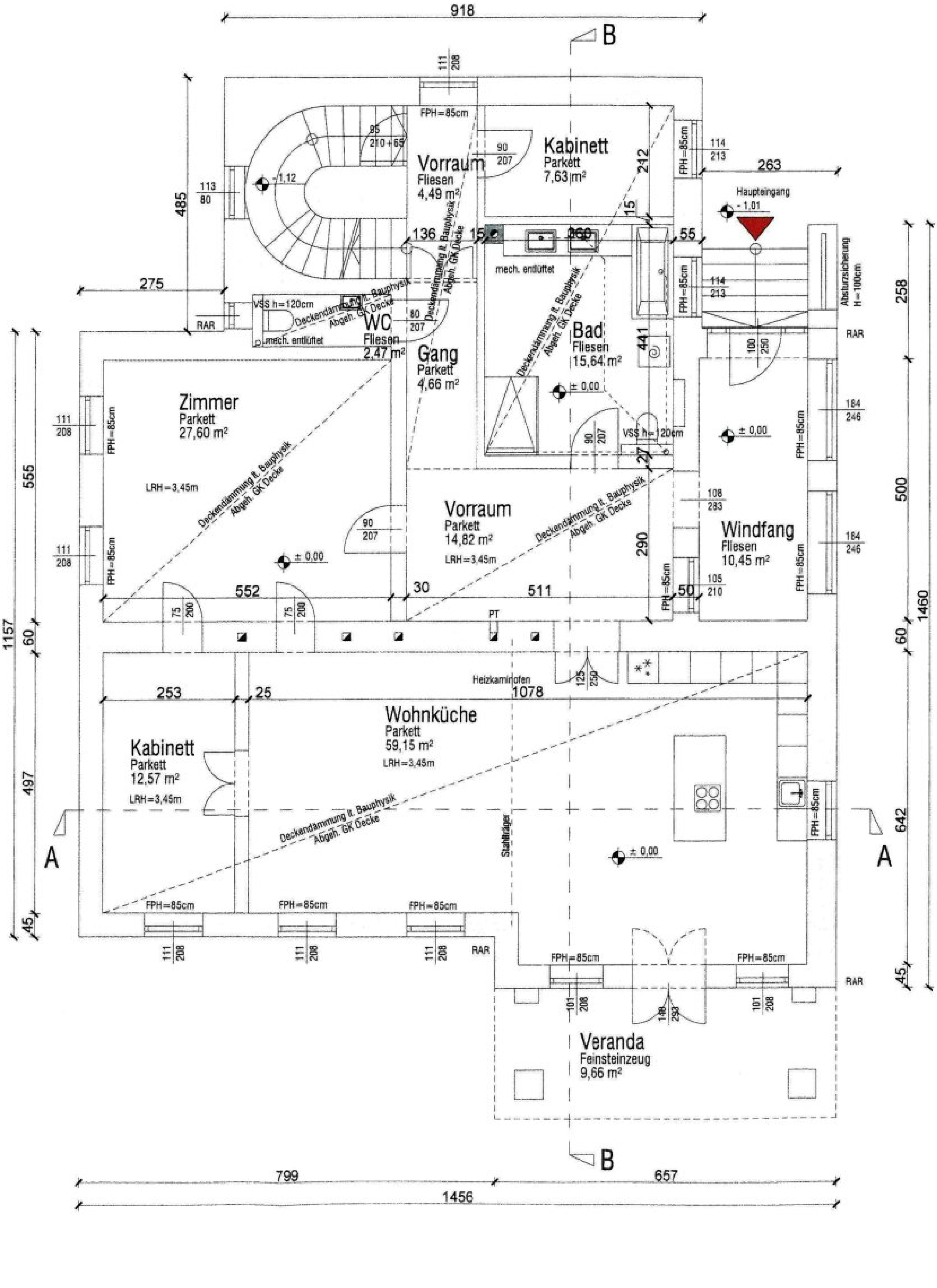
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1907
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	239,00 m²
Nutzfläche:	463,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

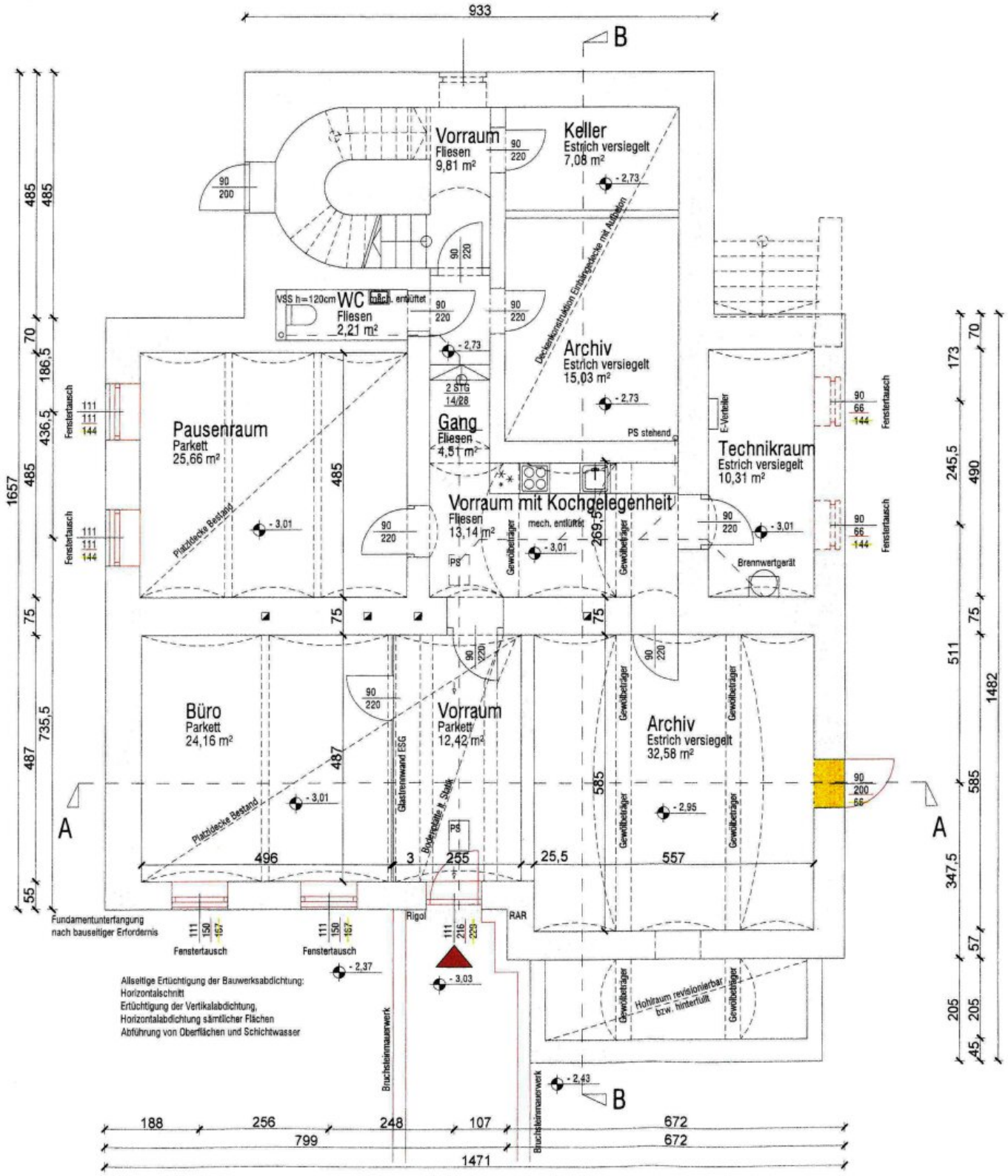
Ihr Ansprechpartner

Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6



918
B
Kabinett
Parkett
7,63 m²
Vorraum
Fliesen
4,49 m²
WC
Fliesen
2,47 m²
Gang
Parkett
4,66 m²
Bad
Fliesen
15,64 m²
Hauptgang
- 1,01
Absturzsicherung H=100cm
Zimmer
Parkett
27,60 m²
LRH=3,45m
Vorraum
Parkett
14,82 m²
LRH=3,45m
Windfang
Fliesen
10,45 m²
Deckendämmung lt. Bauphysik
Abgeh. GK Decke
mech. entlüftet
VSS h=120cm
FPH=85cm
RAR
PT
Heizkaminofen
Kabinett
Parkett
12,57 m²
LRH=3,45m
Wohnküche
Parkett
59,15 m²
LRH=3,45m
Stahlträger
± 0,00
A
A
Veranda
Feinsteinzeug
9,66 m²
B
799
657
1456
1157
1460
485
275
555
497
642
500
258
263
552
511
253
25
1078



933
B
Vorraum
Fliesen
9,81 m²
Keller
Estrich versiegelt
7,08 m²
WC
Fliesen
2,21 m²
Archiv
Estrich versiegelt
15,03 m²
Gang
Fliesen
4,51 m²
Pausenraum
Parkett
25,66 m²
Technikraum
Estrich versiegelt
10,31 m²
Vorraum mit Kochgelegenheit
Fliesen
13,14 m²
Büro
Parkett
24,16 m²
Vorraum
Parkett
12,42 m²
Archiv
Estrich versiegelt
32,58 m²
Fundamentunterfangung
nach bauseitiger Erfordernis
Fenstertausch
Rigol
RAR
Bruchsteinmauerwerk
Hohlraum revisionierbar
bzw. hinterfüllt
Allseitige Ertüchtigung der Bauwerksabdichtung:
Horizontalschnitt
Ertüchtigung der Vertikalabdichtung,
Horizontalabdichtung sämtlicher Flächen
Abführung von Oberflächen und Schichtwasser
A
B
1657
1482
1471
799
672

Objektbeschreibung

Die im Jahre 1907 errichtete **Wienerwald-Villa** liegt auf einem fast 3.800 m² großen Grundstück **mit Südausrichtung** unmittelbar **im Pressbaum Stadtzentrum.** Das **Grundstück soll** nun im Zuge des Verkaufs der Villa **geteilt werden,** wodurch der Villa, die dem **Ensembleschutz** unterliegt, eine Fläche von **2.186 m²** zugewiesen wird.

Selbstverständlich kann die Liegenschaft auch als Gesamtes erworben werden. Die Lage des abzutrennenden Grundstücks im Bauland Kerngebiet würde eine Verbauung mit einem Gebäude bis Bauklasse III in offener Bauweise und einer maximal bebaubaren Fläche von 214 m² (MBF=150 m² zzgl. 4% der Bauplatzfläche) ermöglichen. Sehen Sie dazu weiter hinten den Teilungsentwurf und den derzeit gültigen Bebauungsplan.

Die derzeitige **Wohnfläche mit ca. 239 m²** verteilt sich auf zwei Ebenen, wobei die Villa eine **Gesamtnutzfläche von ca. 463 m²** aufweist. In den Jahren **2016-2017** wurden neben Umbauten im Inneren vor allem auch Sanierungsmaßnahmen wie z.B. die Drainagierung des gesamten Hauses, eine Sockelsanierung, die Dämmung der obersten Geschoßdecke, Erneuerung von Wasser- und Elektroinstallationen sowie der Einbau einer neuen Zentralheizung und Verlegung der Fußbodenheizung durchgeführt.

Das **Erdgeschoß** mit fast 160 m² wurde **vollständig saniert** und zu einer **traumhaften Wohnung** mit Ausgang auf die **Südveranda** ausgebaut. In allen Wohnräumen und im Vorraum dieser Etage sind **Holzdielen** verlegt, die alten **Holzkkastenfenster** mit den Holzornamenten an der Fassade sind ebenso noch erhalten und instandgesetzt wie die originalen **Holzkassettentüren** und Tür- und Fensterkränze. Der Haupteingang auf der Nordseite führt in einen geräumigen, mit wunderschönen, großen Rundfenstern und Ornament-Bodenfliesen ausgestatteten **Eingangsbereich.** Von hier gelangt man in einen **geräumigen Vorraum,** rechterhand liegt das fast 16 m² große, **moderne Badezimmer.** Auf der linken Seite kommt man durch eine **Doppelflügeltür** in den **Wohnbereich,** der sich nahezu über die gesamte Südseite des Gebäudes erstreckt. Auf **fast 60 m²** findet sich hier ausreichend Platz für die **Küche im Landhausstil** sowie zum Essen und Wohnen. Gemütliche Wärme schafft im Wohnbereich ein zusätzlicher **Heizkaminofen,** von der Küche kommt man hinaus auf die **gemauerte Veranda.** Hinter der großzügigen Wohnküche liegt ein etwa **13 m² großer Raum,** der bisher als Schrankraum benutzt wurde. Das **über 27 m² große Schlafzimmer** kann direkt vom Vorraum und auch vom Wohnzimmer aus betreten werden. Am Ende des Ganges liegt ein **separates WC** sowie der Zugang zum Stiegenhaus, das alle drei Etagen - Souterrain, Erdgeschoß und Dachgeschoß - verbindet. Etwas separiert von der Hauptwohnung gibt es hier noch ein vielseitig nutzbares **Kabinett.**

Im **Souterrain,** das vom Erdgeschoß über das Stiegenhaus, einem weiteren Eingang in das Stiegenhauses an der Westseite, sowie von der Südseite aus direkt betreten werden kann, sind **Büro- und Kellerräumlichkeiten** eingerichtet. Alle Fenster im Souterrain wurden gegen **Kunststofffenster** getauscht. Ein zentraler Gang verbindet WC, Archiv, die im Vorraum

integrierte Teeküche, den **südseitigen,** bis dato als Büro genutzten, fast **37 m² großen Raum** sowie ein weiteres, fast **26 m² großes, westseitiges Zimmer.** Vorraum, WC und Archiv sind verfliest, in den beiden Zimmern sind **Fischgrätparketten** verlegt. Besonders erwähnenswert ist noch die erhaltene ***Platzldecke,*** die in Gang, WC, Teeküche und vor allem im westseitigen Zimmer unverputzt wundervoll zur Geltung kommt. In diesem Stockwerk gibt es beim Stiegenhaus noch einen Kellerraum, hinter der Teeküche liegt der Haustechnikraum, in dem die **moderne Gaszentralheizung mit Brennwertgerät und Warmwasserboiler** untergebracht ist, sowie ein weiteres Archiv, das noch unsaniert ist.

Im noch unsanierten **Dachgeschoß** würde sich ein **Ausbau,** entweder mit weiteren Zimmern oder einer unabhängigen Wohneinheit, anbieten und es könnte noch **etwa 160 m² zusätzliche Wohnfläche** geschaffen werden.

Sowohl der südlich als auch der nördlich des Gebäudes befindliche **Garten** bietet Rasenflächen und schönen Altbaum- und Strauchbestand und auch nach der Teilung noch ausreichend Platz zum Erholen und Entspannen.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, eine Bank, Supermärkte, Geschäfte, Schulen, Gastronomiebetriebe und vieles mehr) findet man in den beiden Gemeinden Pressbaum und Tullnerbach. Die Stadtgrenze Wiens (entweder über Wien – Auhof oder über Wien – Liesing) ist in wenigen Autominuten erreichbar. Der nur wenige Gehminuten entfernte *Bahnhof Pressbaum* bietet eine direkte und rasche, öffentliche Verkehrsverbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf als auch nach St. Pölten, eine Bushaltestelle liegt unmittelbar vor der Liegenschaft.

Zum Naherholungsbereich *Wienerwaldsee* mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß in wenigen Minuten. Direkt hinter der Liegenschaft, auf der anderen Bahnseite, befindet sich das bekannte Schulzentrum Sacre Coeur Pressbaum (Volksschule, Gymnasium, Kindergarten, Bildungsanstalt für Kindergärtnerinnen, private Hauptschule). Das Norbertinum in Tullnerbach bietet neben dem Wienerwaldgymnasium auch eine Volksschule und die landwirtschaftliche Fachschule mit Schwerpunkt Pferdewirtschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap