

**Rarität! Wienerwaldvilla mit Heizung über Erdwärme und
einzigartigem Grundstück mit Fernsicht !**



Objektnummer: 19452
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	207,20 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.965,00 m ²
Keller:	60,10 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alessandro Hodosi

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





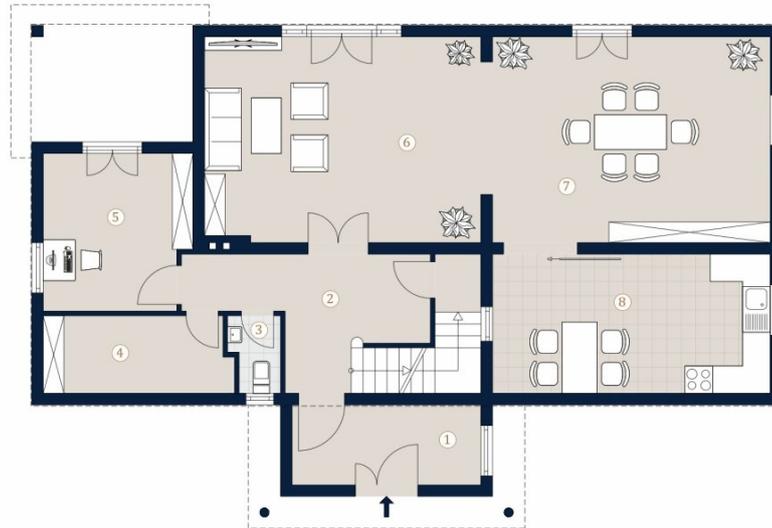


3021 Pressbaum

Erdgeschoss

Wohnfläche 109,27m²

1	Eingang	7.18m ²
2	Vorraum	10.50m ²
3	WC	1.73m ²
4	Abstellraum	6.83m ²
5	Zimmer	10.74m ²
6	Wohnzimmer	26.80m ²
7	Esszimmer	27.11m ²
8	Küche	18.83m ²



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Ruhbaumaße. Planstand: Februar 2021

3021 Pressbaum

Obergeschoss

Wohnfläche 97,93m²
Balkon 11,74 m²

1	Vorraum	13.19m ²
2	WC	1.73m ²
3	Bad	3.35m ²
4	Zimmer 1	17.06m ²
5	Flur	-
6	Zimmer 2	19,28m ²
7	Zimmer 3	17.17m ²
8	Schrankraum	8.98m ²
9	Bad	17.17m ²
10	Balkon	11.74m ²



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

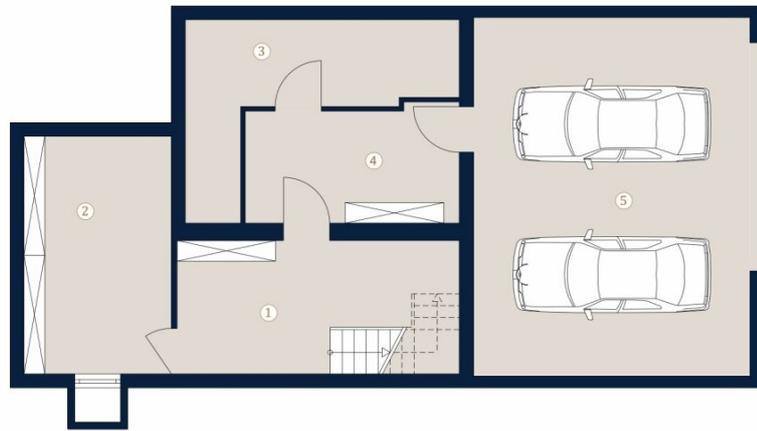
Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Ruhbaumaße. Planstand: Februar 2021

3021 Pressbaum

Kellergeschoss

Nutzfläche 104,85m²

1	Vorraum	17,90m ²
2	Keller	16,64m ²
3	Heizraum	13,93m ²
4	Keller	11,63m ²
5	Garage	44,75m ²



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

DIE LAGE

In erstklassiger Lage in Pressbaum, nur unweit des Autobahnanschlusses zur West-Autobahn, befindet sich dieses optimal positionierte Eck-Grundstück samt Einfamilienhaus und privater Einfahrt.

DIE NAHVERSORGUNG, INFRASTRUKTUR & FREIZEIT

Im Westen von Wien zählt Pressbaum zu den beliebtesten Orten! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet nicht nur einen Rückzugsort voller Komfort und Eleganz, sondern auch eine perfekte Infrastruktur, die Ihren Alltag erleichtert.

Pressbaum ist bekannt für seine ausgezeichnete Versorgung mit Supermärkten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die alle bequem erreichbar sind. Dank des Autobahnanschlusses an die West-Autobahn ist die Wiener Innenstadt nur einen Katzensprung entfernt. Neben dem Autobahnanschluss verfügt die Ortschaft ebenfalls über eine optimale Zugverbindung mit der S-Bahn Linie S50, diese bietet eine schnelle und zuverlässige Verbindung nach Wien, sodass Sie in kürzester Zeit die Vorzüge der Stadt genießen können.

DIE LIEGENSCHAFT

Das 2002 ausgebaute und sanierte Einfamilienhaus verfügt über einen großzügig gestalteten Grundriss, der auf ca. 207,2m² Wohnfläche ein offenes und luftiges Wohngefühl vermittelt. Über den zugebauten Vorraum gelangt man in das südlich ausgerichtete Wohnzimmer samt Esszimmer, getrennt begehbare Küche sowie Bad, WC, Abstellraum und ebenerdiges Zimmer.

Von allen Zimmern im EG gelangt man auf die Terrasse sowie in den großzügigen Gartenbereich.

Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich drei Zimmer mit Süd bzw. Süd-Ost oder Süd-West Ausrichtung sowie zwei Badezimmer samt Toiletten und ein Schrankraum. Der Balkon im Obergeschoss lädt zum gemütlichen Verweilen ein und verfügt über einen fantastischen Ausblick über Pressbaum bzw. die umliegende Umgebung.

Mit dem Auto gelangt man über eine private Einfahrt auf das Grundstück, neben zwei Besucherparkplätzen verfügt das Gebäude auch noch über eine hauseigene Garage mit ca.45m² Fläche, über welche man direkt in das Haus gelangt.

DER GARTEN

Der gepflegte Außenbereich mit ca. 1965m² Fläche bietet eine perfekte Südwest-Ausrichtung für Sonnenliebhaber, zum Verweilen lädt auch die Terrasse ein, die von jedem Wohnraum im EG zu erreichen ist. Das gesamte Grundstück ist mit diversen Altbaum- und Strauchbeständen perfekt zu den Nachbargrundstücken abgeschottet. Somit ist ein sehr hohes Maß an natürlicher Privatsphäre gewährleistet.

DIE AUSSTATTUNG

Die Liegenschaft wurde laufend Instand gehalten und präsentiert sich in bezugsfertigem Zustand.

Nachstehend eine Zusammenfassung der Highlights im Überblick:

- Heizanlage über Erdwärme sowie Fußbodenheizung
- Perfekte Infrastruktur
- Alarmanlage an allen Türen und Fenstern
- Schnelle Zugverbindung nach oder von Wien
- West-Autobahn innerhalb kürzester Zeit erreichbar
- Lichtdurchflutete Wohnräume aufgrund der Ausrichtung
- voll ausgestattete Küche mit Blick in den eigenen Garten
- hochwertiger Parkettboden im gesamten Hausbereich
- Terrassen und Balkonbereiche
- Hohes Maß an Privatsphäre durch große Grundstücksfläche und gesetzten Sträuchern und Bäumen
- Tiefgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Weitere Stellplätze für Gäste

und vieles mehr...

RESÜMEE

Diese exquisite Immobilie lässt aufgrund des Gesamtpakets keine Wohnwünsche offen und

bietet sich als exklusiver Hauptwohnsitz an. Überzeugen Sie sich selbst.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Juwel im Zuge einer Besichtigung präsentieren zu dürfen!

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap