

Ländliches Familienidyll in sonniger Grünruhelage am Waldrand - nur 3 km vom Stadtzentrum



Südwestseitige Ansicht

Objektnummer: 94836

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	88,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

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













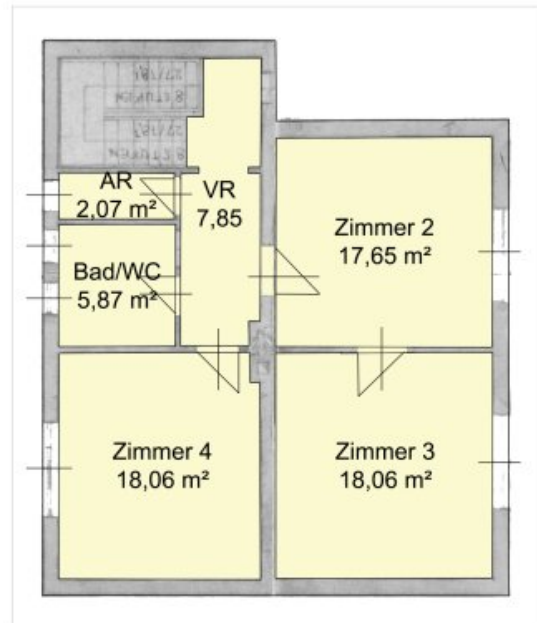




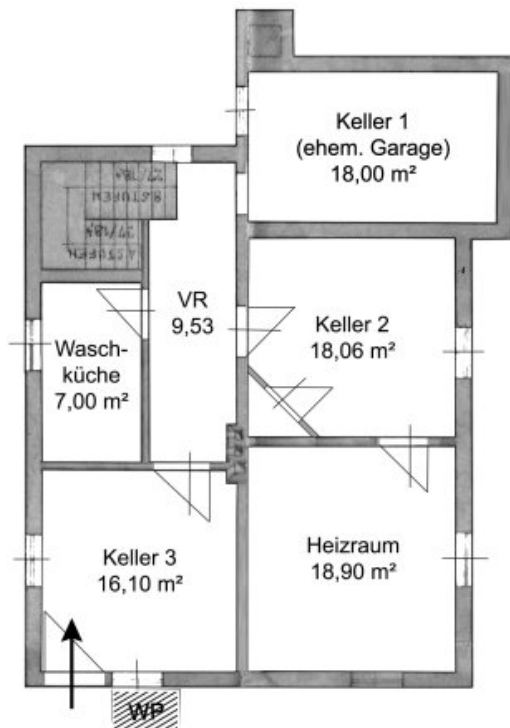




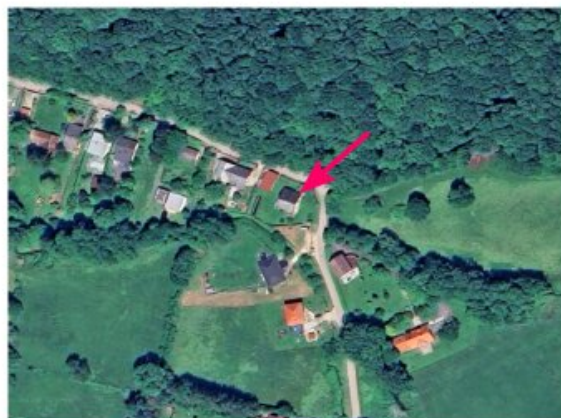
Erdgeschoß Skizze



Dachgeschoß Skizze



Kellergeschoß Skizze



Lage in der Natur

Objektbeschreibung

Diese **idyllisch gelegene Liegenschaft** befindet sich nur etwa 3 km vom Pressbaumer Stadtzentrum entfernt im Ortsteil Pfalzau. Das **großzügige und eigentlich ebene Eckgrundstück** liegt nahezu vollständig im Bauland Wohngebiet und unmittelbar am **Naturschutzgebiet Sattel**. Der Reithof Mileders oder die Villa Kunterbunt, eine tolle Eventlocation für Kunst und Kultur, sind nach einem kurzen Spaziergang erreichbar.

Das **Einfamilienhaus** ist nahezu **mittig auf dem 1.100 m² großen Grundstück** situiert und stammt aus dem Jahr 1970, wurde jedoch **in den letzten beiden Jahren komplett renoviert**, außerdem mit einer **Fassadendämmung** versehen und mit einer **modernen Luft-Wärmepumpe** und Fußbodenheizung ausgestattet. Zukünftigen Bewohnern stehen ein **60 m² großes Carport** und an der südwestlichen Grundgrenze eine große Blechgarage zur Verfügung, die sich auch sehr gut als Gartenlager eignet.

Die **142 m² Wohnfläche** verteilen sich auf Erd- und Dachgeschoß. Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in Windfang, zentralen Vorraum, die über 36 m² große, nach Südosten ausgerichtete Wohnküche, ein Zimmer und das fast 12 m² große Duschbad, das durch seine drei, nach Westen ausgerichteten Fenster viel Tageslicht erhält. Im **Dachgeschoß** stehen Vorraum, drei Zimmer - zwei nach Osten, eines nach Westen ausgerichtet - ein Wannenbad mit WC und ein kleiner Abstellraum zur Verfügung. Der **Vollkeller** hat bei der Renovierung pflegeleichte Vinylböden erhalten und unterteilt sich jetzt in Vorraum, Waschküche und vier weitere Kellerräume. Keller 1 war die ehemalige Garage, in Keller 2 wurde für das Hauswasserwerk ein kleiner Raum abgemauert, im Heizraum ist nun das Innengerät der neuen Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher aufgestellt und Keller 3 verfügt über einen direkten Ausgang in den Garten. Perfekt genießen lassen sich Garten und die herrliche, umgebende Natur auf der Terrasse an der Südseite des Hauses.

Mit der aktuellen Renovierung wurden alle Holz-Isolierglasfenster instand gesetzt, neue Fensterbänke angebracht und die Dachverblechung erneuert. Innen wurden die Durchgangslichter der Türen vergrößert und neue Zargen und Türen eingebaut, die Treppe vom Erd- ins Dachgeschoß erhielt neue Vollholz-Trittbretter, das Wannenbad im Obergeschoß wurde komplett erneuert, ebenso wie alle Böden in diesem Geschoß. Um das Haus energietechnisch noch attraktiver zu machen, würde sich das Anbringen von Solarpaneelen für eine Solar- oder Photovoltaikanlage auf dem Süddach anbieten.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Stadtgemeinde Pressbaum wie Rathaus, Post, Ärzte, Supermärkte, eine Bank, Schulen, Kindergärten und verschiedene Gastronomiebetriebe findet man im Pressbaumer Zentrum und sind mit Fahrrad und Auto gut erreichbar. Eine Schulbushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Bahnhof Pressbaum, zur öffentlichen Volksschule und Neuen Mittelschule und zu den Schulzentren Sacre Coeur und Norbertinum in Tullnerbach (Wienerwaldgymnasium, Pferdefachschule). Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof) erreicht

man nach etwa 20 Autominuten, über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 kommt man in ca. 25 Minuten nach St. Pölten. Die Haltestelle Pressbaum der Westbahnstrecke und der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bieten durch Schnellbahn und Regionalzüge eine optimale öffentliche Anbindung Richtung Wien und St. Pölten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap