Prächtiges Landhaus mit Potenzial im Pressbaumer Zentrum - Grundstück teilbar!

Objektnummer: 95011

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	251,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	67,93 m²
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	820.000,00 €

Provisionsangabe:

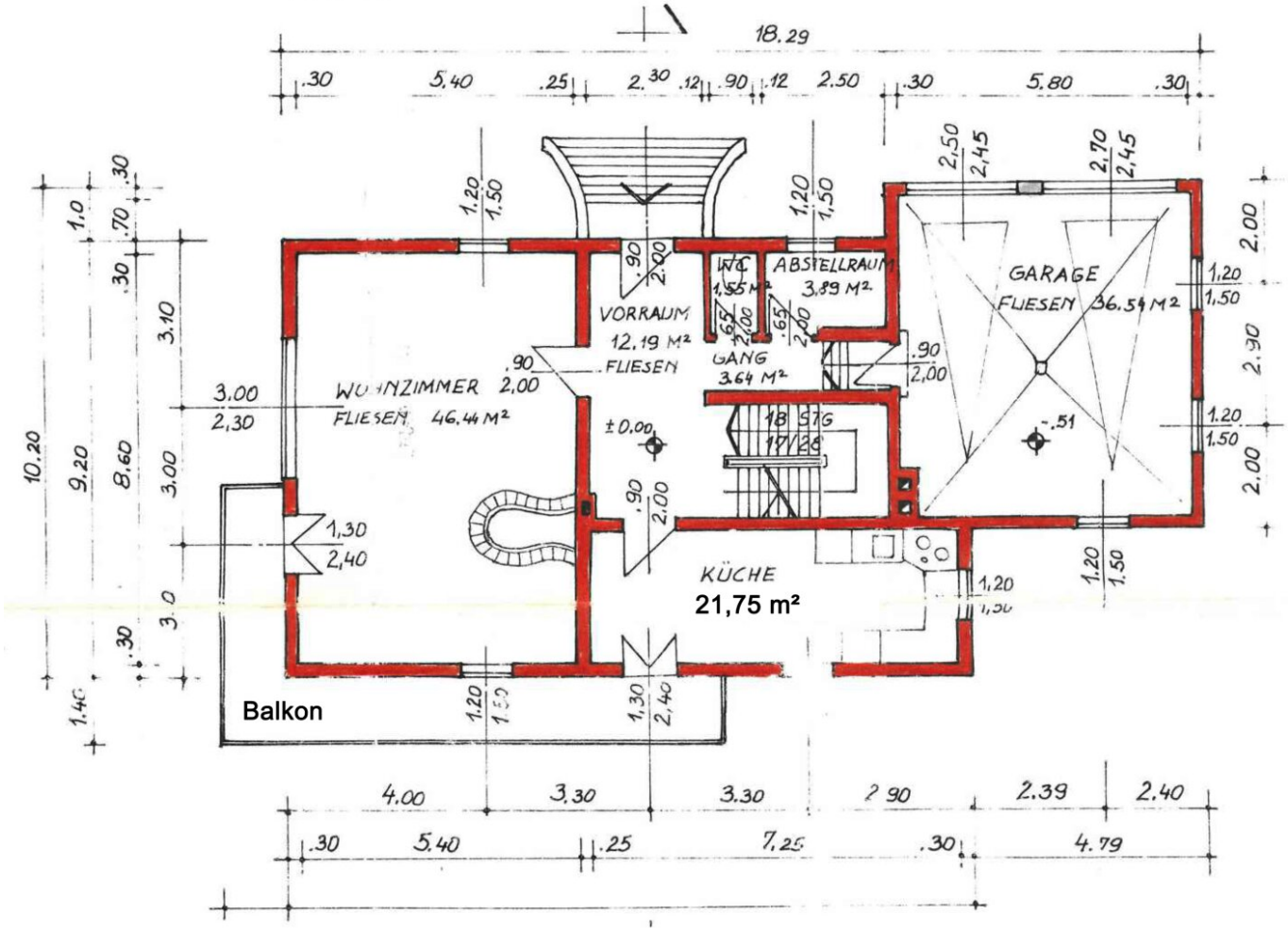
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

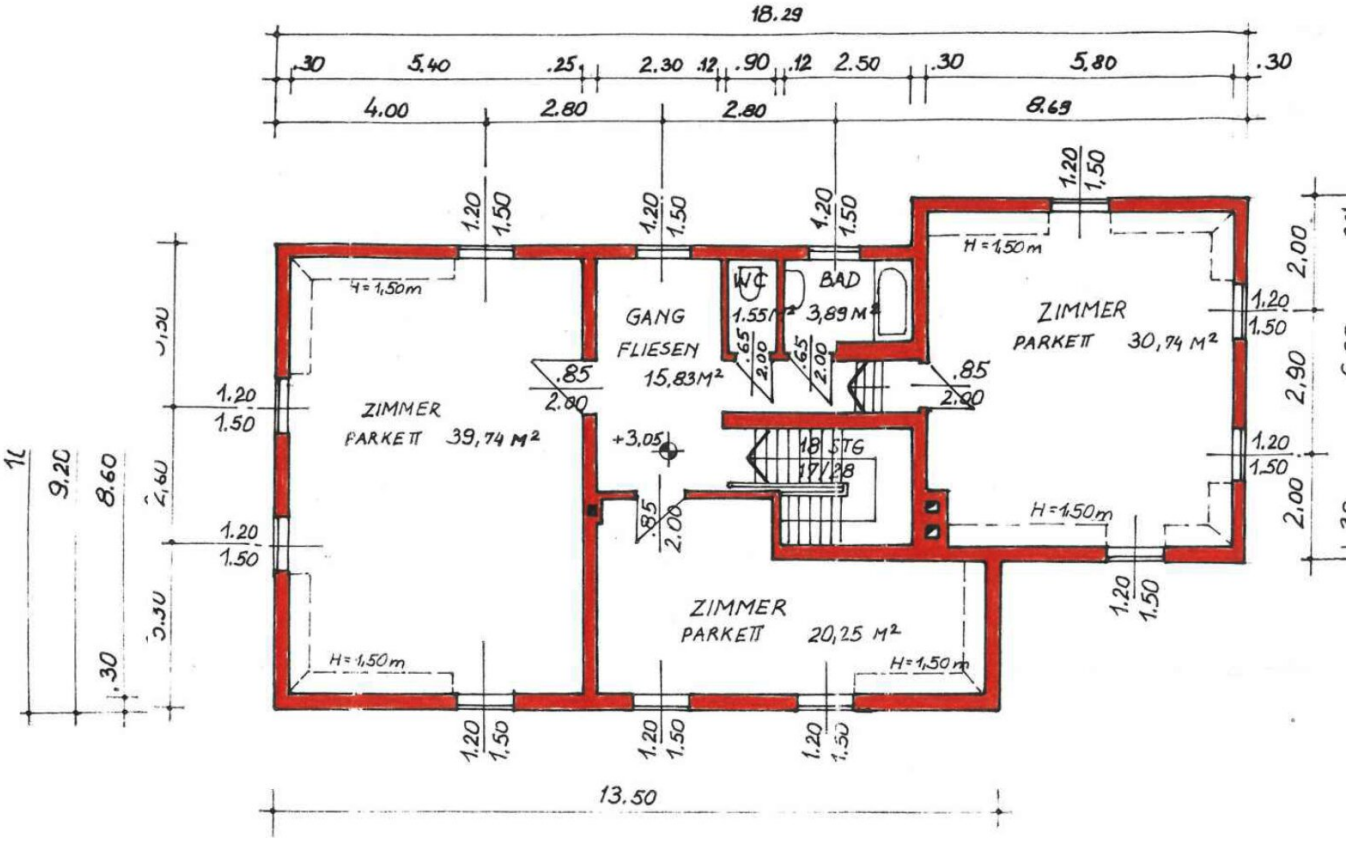
?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

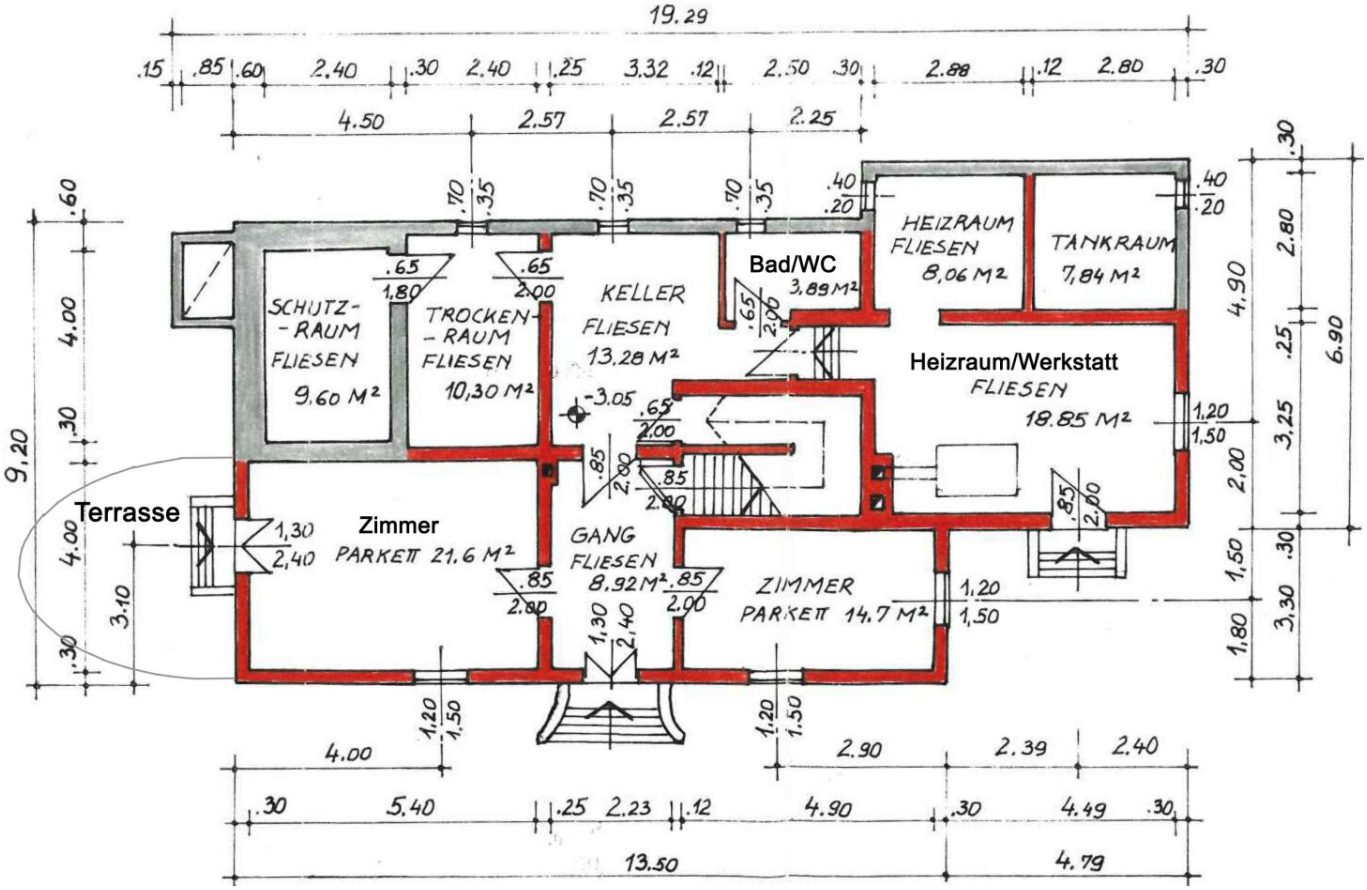
GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:100



GRUNDRISS DACHGESCHOSS 1:100



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Objektbeschreibung

In fußläufiger Entfernung zum Pressbaumer Stadtzentrum befindet sich diese **großzügige Liegenschaft** im Ortsteil Pfalzau, wobei nicht nur das **2.000 m² große Grundstück** als weitläufig zu bezeichnen ist, sondern auch das darauf befindliche Einfamilienhaus mit **über 250 m² reiner Wohnfläche** überdurchschnittlich viel Wohnraum bietet. Die **überwiegende Ausrichtung der Haupträume nach Süden und Osten** in den **parkähnlichen Garten mit großem Schwimmteich** und Gartenhütte rückt die Lage an der Straße komplett in den Hintergrund. Geschätzt liegen etwa 1.600 m² im Bauland, die übrigen rund 400 m² ziehen sich an der nordöstlichen Grundgrenze als uferbegleitender Grüngürtel entlang der *Kalten Wien.* Aufgrund seiner Größe **könnte das Grundstück auch geteilt** und ein weiterer Bauplatz geschaffen **werden.**

Die Baubewilligung erfolgte 1977, wobei die Fertigstellung und Benützungsbewilligung erst im Jahre 1990 erteilt wurde. Das Haus wurde in **massiver Bauweise mit 30 cm Klimablockziegeln bzw. Stahlbeton** errichtet, bietet 251 m² Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen, außerdem eine **Doppelgarage,** diverse Kellerräume inklusive einen Schutzraum sowie zusätzlichen Stauraum am Dachboden.

Das Haus ist mit Holzsprossen-Verbundfenstern und Fensterläden ausgestattet. Die Räume im Erdgeschoß haben einen Fliesenboden mit Fußbodenheizung, in den Wohnräumen im Gartengeschoß sind Stabparkettböden verlegt, im Dachgeschoß Fischgrät-Parkettböden, dort erfolgt die Wärmeverteilung mittels Radiatoren. Zwei der Zimmer im Dachgeschoß könnten, aufgrund ihrer Größe von 31 m² und fast 40 m², noch einmal geteilt werden. Ebenso beeindruckend ist größenmäßig das Wohnzimmer im Erdgeschoß mit fast 47 m², mit Ausgang auf einen gartenseitigen Balkon sowie ausgestattet mit einem Kachelofen der Firma Hallach. Im untersten Geschoß sind hangseitig die Kellerräume angelegt, gartenseitig liegen zwei weitere Zimmer, wobei man vom größeren Zimmer direkt auf eine gepflasterte Gartenterrasse gelangt. Ebenfalls einen direkten Ausgang in den Garten hat der Heizraum, der aufgrund seiner großen Fenster auch als Werkstatt genutzt wurde.

Das Zentrum der Stadtgemeinde Pressbaum mit sämtlichen **Infrastruktureinrichtungen** wie Rathaus, Raiffeisen Bank, Ärzten, diverse Nahversorgern, Kindergärten und Schulen sowie verschiedenen Gastronomiebetrieben ist gut zu Fuß, bequemer mit Fahrrad oder Auto erreichbar. Zur sportlichen Freizeitgestaltung stehen in der Umgebung mehrere Reitställe, Tennisplätze sowie am Wienerwaldsee ein Beachvolleyballplatz und ein Skaterplatz und natürlich der umgebende Wienerwald mit vielen Wanderwegen zur Verfügung.

Autobushaltestellen der Linien 408, 454 und 458 liegen etwa zehn Gehminuten entfernt auf der Hauptstraße, zum *Bahnhof Pressbaum* gelangt man zu Fuß in nicht einmal einer Viertelstunde. Sowohl Schulcampus Sacre Coeur in Pressbaum als auch Norbertinum in Tullnerbach (Wienerwaldgymnasium, Pferdefachschule) sind entweder zu Fuß, aber auch mit den Bussen erreichbar. Die **Wiener Stadtgrenze** (Wien Auhof oder Wien Liesing) liegt nur **wenige**

Autominuten entfernt. Über die ca. 1,5 km entfernte **Anschlussstelle Pressbaum der A1** erreicht man die Landeshauptstadt **St. Pölten** in **etwa 20 Minuten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap