

**!!!VERMITTELT!!! EXQUISITE VILLA AM WALDRAND!**



Einzigartige Villa in Pressbaum

**Objektnummer: 1757/48**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3031 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	405,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	83,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig





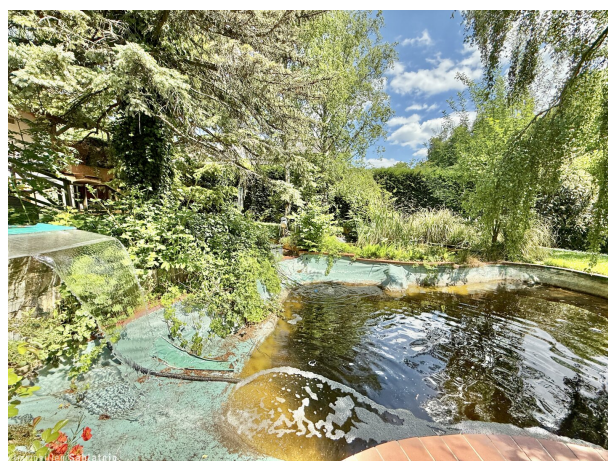






























# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumvilla – ein Rückzugsort, der höchsten Komfort, zeitloses Design und exklusive Lebensqualität vereint.

Eckdaten im Überblick:

- Objekttyp: Ein- bis Zweifamilienvilla
- Bauweise: Ziegelmassiv/Ytong-Bauweise
- Zustand: Sehr gepflegt, umfangreich modernisiert (2024)
- Wohnfläche: ca. 350 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 405 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1.167 m<sup>2</sup>
- Lage: Pressbaum, ruhige Wald- und Südlage, ca. 5 km zum Zentrum
- Ablöse: EUR 20.000,- (Sauna, Whirlpool, Fitnessgerät, Tischlermöbel, Sitzgarnituren)

Highlights der Immobilie

Lage & Umgebung

Diese exklusive Villa befindet sich in einer absolut ruhigen Lage direkt am Waldrand. Der großzügige Garten in Südlage bietet eine traumhafte Aussicht auf den Jochgrabenberg. Hier vereinen sich naturnahes Wohnen und beste Infrastruktur: Nahversorger, Schulen und Freizeitangebote finden Sie im nahegelegenen Pressbaum, während die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – der Bahnhof Rekawickl ist nur etwa 2 km entfernt – schnelle Erreichbarkeit der Umgebung gewährleistet.

Architektur & Ausstattung

Die luxuriöse Villa wurde in hochwertiger Ytong-Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Vollwärmeschutz sowie exquisite Marmor- und Parkettböden (2024) und hochwertige Holz- und Isolierglasfenster unterstreichen die Eleganz des Anwesens.

Exquisite Details:

- Tiffany-Verglasungen im Eingangsbereich
- Naturstein- und Marmorarbeiten
- Glasstiegen und Glasbodenelemente auf dem Balkon
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Moderne Alarmanlage

#### Raumaufteilung

Die Villa eignet sich ideal als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus aufgrund ihrer intelligenten Aufteilung auf drei Ebenen:

#### Keller:

- Stiegenabgang
- Gaszentralheizung
- Lagerraum
- Fitnessraum mit Whirlpool und Sauna
- Grubersauna, Dusche, WC und Urinal
- Direkter Ausgang zur Terrasse und in den Garten

#### Erdgeschoss:

- Repräsentativer Eingangsbereich (Vorraum, Diele, Garderobe)
- Großzügige Küche mit separatem Speisezimmer
- Wohnzimmer mit Kamin und direktem Terrassenzugang
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Luxuriöses Badezimmer (Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, WC und Bidet)
- Zusätzliche Bibliothek
- Zugang zur Doppelgarage



### Obergeschoss:

- Vorraum mit lichtdurchfluteten französischen Fenstern
- Zwei Schlafzimmer, eines mit Balkon (Glasboden) und herrlichem Waldblick
- Sehr großes Wohnzimmer ca. 100 m<sup>2</sup> (Anschlussmöglichkeit für Küche)
- Modernisiertes Badezimmer (Dusche, WC)
- Separates WC
- Büro/Turmzimmer

### Garten & Außenbereich

Der großzügige Garten ist ein wahres Paradies:

- Naturpool mit Wasserlauf
- Gepflegter Baum- und Strauchbestand
- Gartenbewässerung über Zisterne und Brunnen
- Gerätehütte und Grillbereich
- Doppelgarage und großzügige Terrassenflächen

### Technische Details

- Nutzfläche: ca. 405 m<sup>2</sup>
- Heizung: Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Radiatoren
- Hochwertige Holz-/Isolierglasfenster (Lärche, zweifach verglast)
- Vollwärmeschutz
- Anschlussmöglichkeiten: Kanal, Ortswasser, Strom, Telefon, SAT und Kabel

Diese Villa bietet Ihnen die höchste Wohnqualität in einer einzigartigen Lage – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieser traumhaften Villa in Pressbaum. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, bei weiteren Fragen steht Ihnen Daniel Robin Schmidt unter [+43 676 555 39 20](tel:+436765553920) zur Verfügung

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap