

**PROVISIONSFREI - GROSSES EF-HAUS MIT POOL,  
TENNISPLATZ (BAULANDWIDMUNG) UND ZWEI  
GARAGEN**



**Objektnummer: 144861**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	2.709,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Hans Kubitschka**

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien

H +43 664 858 87 58

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

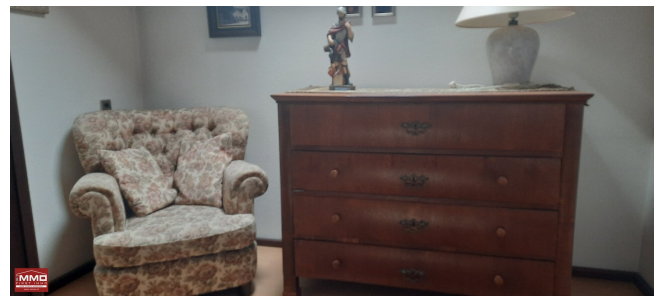




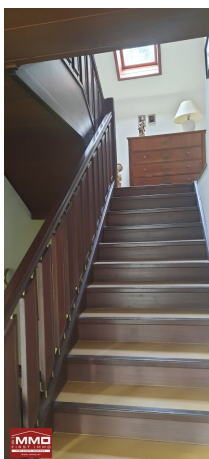






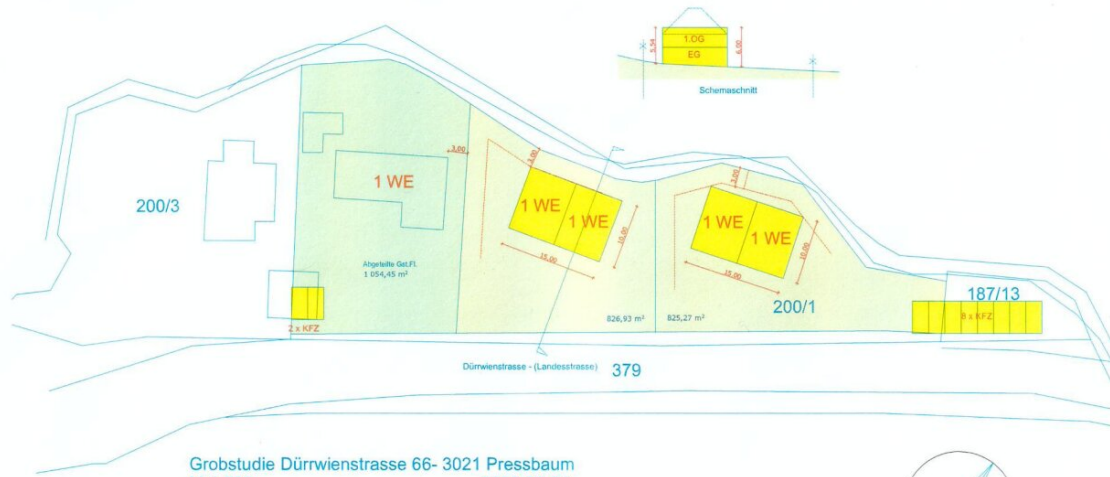






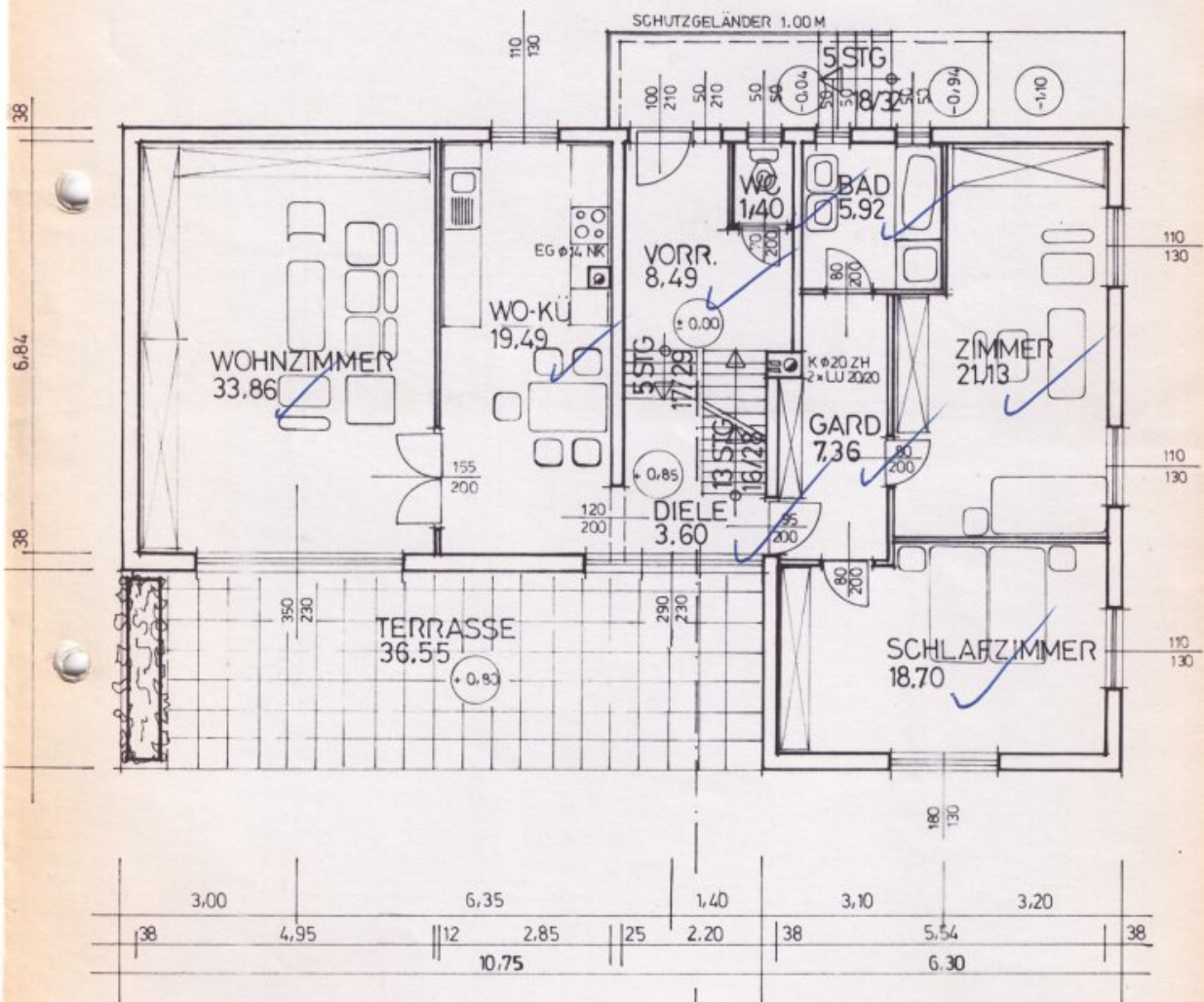
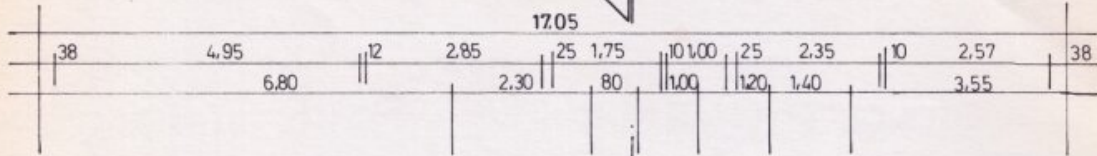




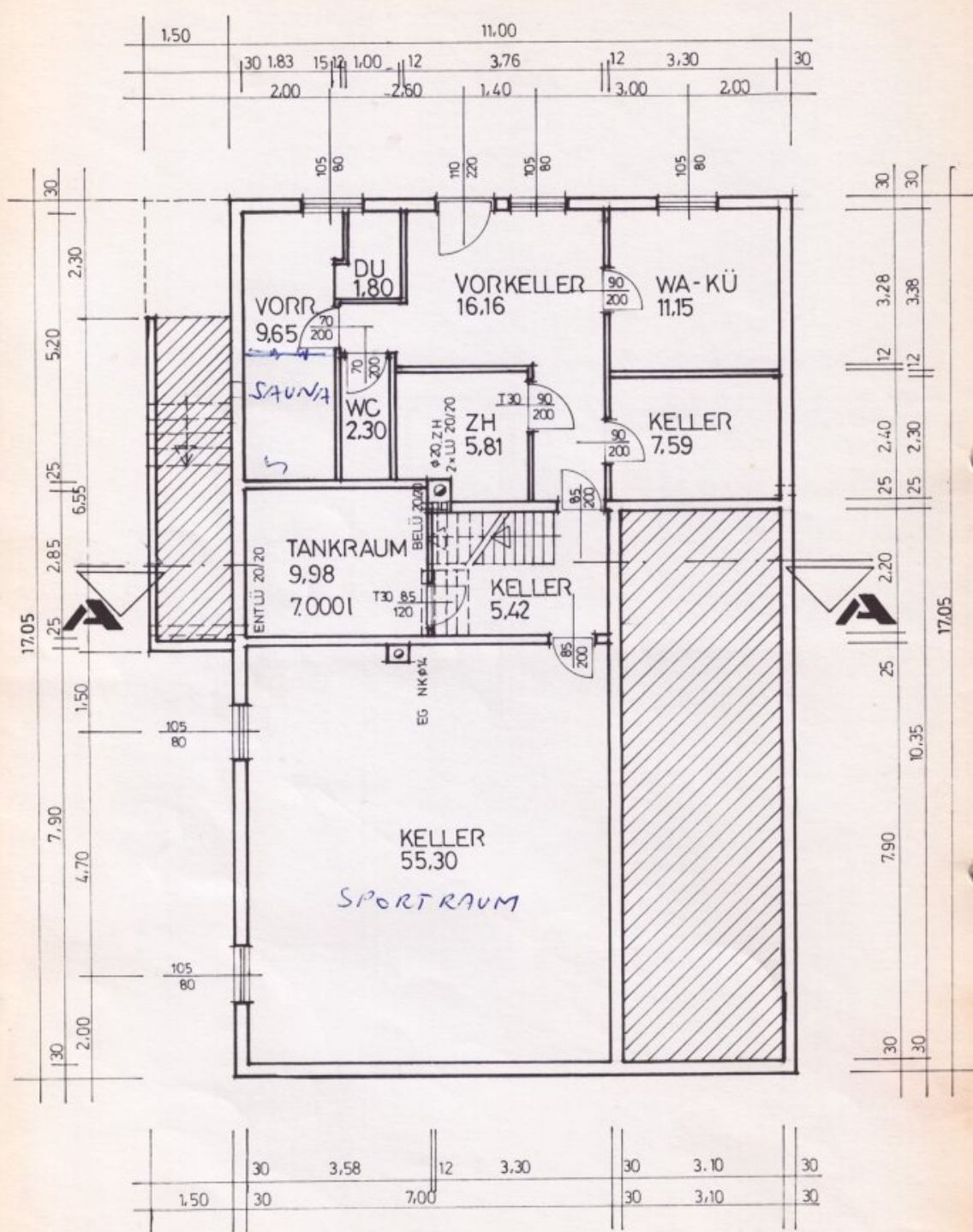


Grobstudie Dürrienstrasse 66- 3021 Pressbaum  
 M 1-500 2023-06-29





# RIDGEESCHOSS



MAKLEIER

## Objektbeschreibung

Ein großes Ziegelmassivhaus mit voll ausgebautem Walmdach kommt zum Verkauf. Der dazu gehörige Tennisplatz befindet sich auf Bauland und bietet hiermit großes Ausbaupotential. Zwei Garagen und ein massives Gerätelager sind wie der beheizbare Swimmingpool im Kaufumfang enthalten. Die idyllische Lage an einem der Quellflüsse der Wien verspricht kühle Sommertage. Eine lange Natursteinmauer grenzt das Grundstück zum Bach und dem darüberliegenden Wäldchen ab.

Das Haus ist voll unterkellert. Ein Seiteneingang führt vom Tennisplatz in einen kleinen Aufenthaltsraum, weiter zur Toilette und der Umkleide mit Dusche. Eine elektrische Sauna von Klafs steht bereit. Waschküche mit Schwimmbadtechnik, Heizraum und Lagerraum befinden sich in diesem Teil des Kellers. Die Zentralheizung kann mit festen Brennstoffen oder Heizöl leicht befeuert werden. Im hinteren Teil des Kellers, jenseits des Stiegenaufgangs ins Erdgeschoß, ist der große Sportraum mit Tischtennistisch und Parkettboden untergebracht. Der Öllagerraum befindet sich unter dem Treppenhaus.

Vom rückseitigen Haupteingang betritt man eine Diele mit Gäste-WC. Über wenige Stufen kommt man rechts in die Wohnküche mit großem Essplatz, weiter ins geräumige Wohnzimmer. Sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer gelangt man auf die große südseitige Terrasse und weiter zum Swimmingpool. Von der Diele links geht es in den Schlafbereich. Ein Garderoberraum, zwei Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne, Waschtisch, Bidet und zusätzlichem WC befinden sich hier. Der Wohnbereich ist wie die Nassräume mit Fliesen ausgestattet, um die optimale Funktion der Niedertemperaturfußbodenheizung zu gewährleisten. In den Schlafräumen liegt Parkett.

Im Dachgeschoß geht es rechts in ein großes Wohnstudio mit Küchenzeile und Schwedenofen. Links kommt man in ein geräumiges Zimmer, welches als Gästebereich und Büro genutzt wurde. Ein komplett eingerichtetes Bad mit Systemdusche, Bidet, Waschtisch und Toilette ergänzt den Gästebereich. Ein praktischer kleiner Abstellraum ist vorhanden.

Jede der drei Etagen verfügt über 125 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Haus bietet somit ausreichend Wohnraum, auch für mehrere Generationen.

Der weitläufige Garten ist leicht terrassiert gestaltet und liebevoll bepflanzt. Vom Westen beginnend steht an der Grundgrenze eine Garage mit elektrischem Rolltor und Freistellplätzen für zwei weitere PKW. Ein ferngesteuertes Tor erlaubt die Zufahrt zur zweiten Garage im hinteren Bereich des Grundstücks. Ein massives Gerätehaus ist an diese Garage angebaut. Von der Straße ist der Garten dank einer Hecke nicht einsehbar.

Vor dem Haus, südlich ausgerichtet liegt das beheizbare Schwimmbecken, welches von der vor dem Haus befindlichen Terrasse über drei Stufen erreicht wird. Eine Außendusche bietet zusätzliche Abkühlung. Ein gemauerter Gartengrill, zwei Brauchwasserbrunnen, eine schön

gemachte Wasserentnahmestelle und eine Stiege zum Bach befinden sich im Garten. Auf der nächsten Fläche Richtung Osten befindet sich der mit Granit-Kleinsteinpflaster belegte Zugangsweg zum Haus und zwei gemütliche Sitzgruppen. Von hier kann man den Tennisspielern auf der nächsten Terrasse zuschauen. Der Sandplatz ist bestens drainagiert und verfügt über Turniermaße. Er wird über einen der beiden Brunnen bewässert. Der vorige Eigentümer war Baufachmann und geprüfter Tennislehrer und hat auf die laufende Wartung von Tennisplatz und Haus hohen Wert gelegt. Östlich des Tennisplatzes, etwas unterhalb befindet sich eine Gerätehütte und ein Parkplatz für mindestens fünf PKW.

Das Grundstück ist als Bauland gewidmet und es ist entsprechend der beigefügten Grobstudie möglich, vier zusätzliche Wohneinheiten in Form zweier Doppelhäuser zu errichten. Somit könnten auch Bauträger an dem Projekt interessiert sein, zumal das bestehende Haus mit eher geringem Aufwand auf zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden könnte. 38er-Porotherm Ziegel, Dreischeiben-Thermofenster, Niedertemperaturfußbodenheizung bieten für das relativ frühe Baujahr eine gute technische und statische Basis für eventuell geplante Umbauten.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Hans Kubitschka jederzeit gerne unter 0664/858 8758 oder unter [hk@1mmo.at](mailto:hk@1mmo.at) zur Verfügung!**

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap