

Einziehen & wohlfühlen – Großzügiges Wohnhaus nahe dem Zentrum von Pressbaum



Objektnummer: 7419/205

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	288,60 m²
Nutzfläche:	337,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	365,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,46
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

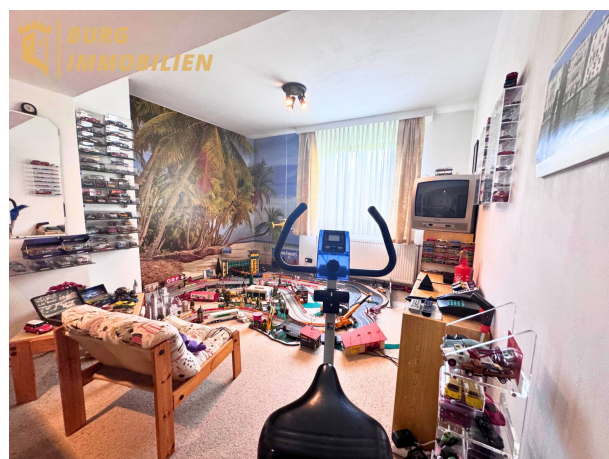
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

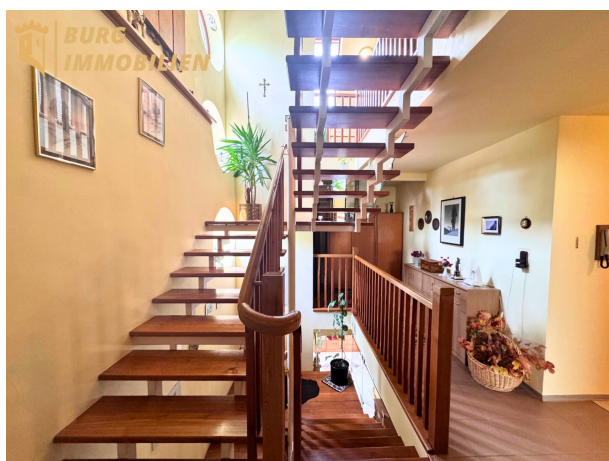
Ihr Ansprechpartner

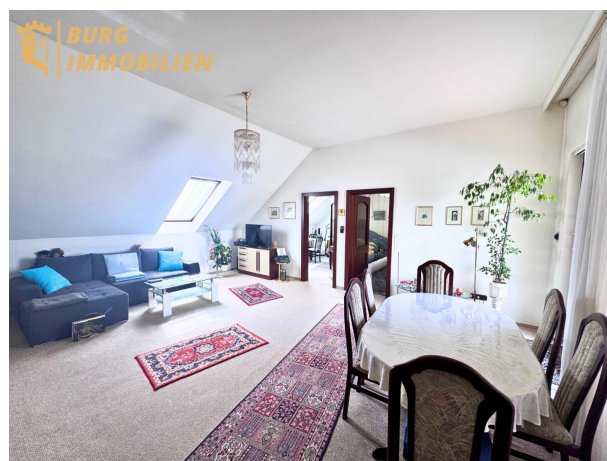
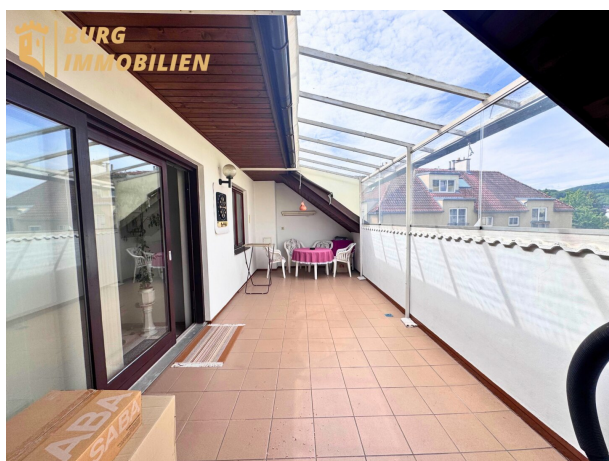


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien









Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus in zentrumsnaher Lage von Pressbaum bietet auf rund **340 m² Wohnfläche** reichlich Platz für große Familien, mehrere Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Der durchdachte Grundriss über drei Etagen, zwei Küchen, drei Bäder sowie mehrere Wohn- und Schlafräume ermöglichen eine flexible Nutzung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist ohne großen Aufwand sofort beziehbar – einfach einziehen und wohlfühlen. Gleichzeitig eröffnet es durch gezielte Modernisierungen, die Möglichkeit, den eigenen Wohnstil individuell zu verwirklichen.

Erdgeschoss

- Großzügiger Eingangsbereich mit viel Stauraum
- Abstellraum / Technikraum
- Zentraler Flur mit Verbindung zu allen Räumen
- Großes Wohnzimmer mit **Kamin** und Zugang zur **Terrasse**
- Geräumige Küche mit Sitzecke und **Schwedenofen**
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Stiegenaufgang

Obergeschoss

- Zwei Schlafzimmer
- Ein Wohnzimmer (optional weiteres Schlafzimmer)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

- Zentraler Flur

Dachgeschoss

- Heller Flur
- helles Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Kleine Küche
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zu:
 - Schlafzimmer
 - Arbeits-/Gästezimmer
 - zur **großen, überdachten Loggia**

Technik & Ausstattung

- **Heizsystem:**
 - Moderne **Luft-Wärmepumpe** (Installiert 2023)
 - **Fußbodenheizung** im EG & DG
 - **Radiatoren** im 1. Obergeschoss
 - **Zusätzliche Ölheizung** als alternative Heizquelle
- **Liftschacht vorbereitet** (EG bis OG, kein Lift eingebaut)
- Zwei Küchen (EG & DG)
- Drei Bäder – zwei mit Badewanne, eines mit Dusche
- Drei separate WCs
- Jede Etage verfügt über ein eigenes Badezimmer sowie ein separates WC.

- Im Erdgeschoss wurde durchgehend ein hochwertiger Marmorboden verlegt.
- Nach dem Einbau einer Küche im 1. Obergeschoss lassen sich drei großzügige Wohneinheiten mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche realisieren.

Außenbereich

- Gepflegter, sonniger Garten – ideal für Kinder, Haustiere oder Gartenliebhaber
- **Große überdachte Loggia** im Dachgeschoss – wettergeschützt und mit schönem Ausblick
- **Doppelgarage** mit Platz für zwei Fahrzeuge
- **Zwei zusätzliche Frestellplätze** auf dem Grundstück

Ein gepflegtes, sofort beziehbares Haus mit großzügigem und durchdachten Raumangebot, **flexibler Nutzungsmöglichkeit**, und wertvollem Potenzial zur weiteren Aufwertung. Ob für die große Familie, Wohnen mit mehreren Generationen oder für individuelle Projekte – diese Liegenschaft in Pressbaum bietet Ihnen den Raum, die Lage und die Substanz, um Ihre Wohnvision zu verwirklichen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap