Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort - Jahrhundertwende-Villa im Herzen von Pressbaum



Wohnzimmer mit offener Küche und Heizkaminofen

Objektnummer: 95178

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1907
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	239,00 m²
Nutzfläche:	463,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	745.000,00 €
Provisionsangabe:	

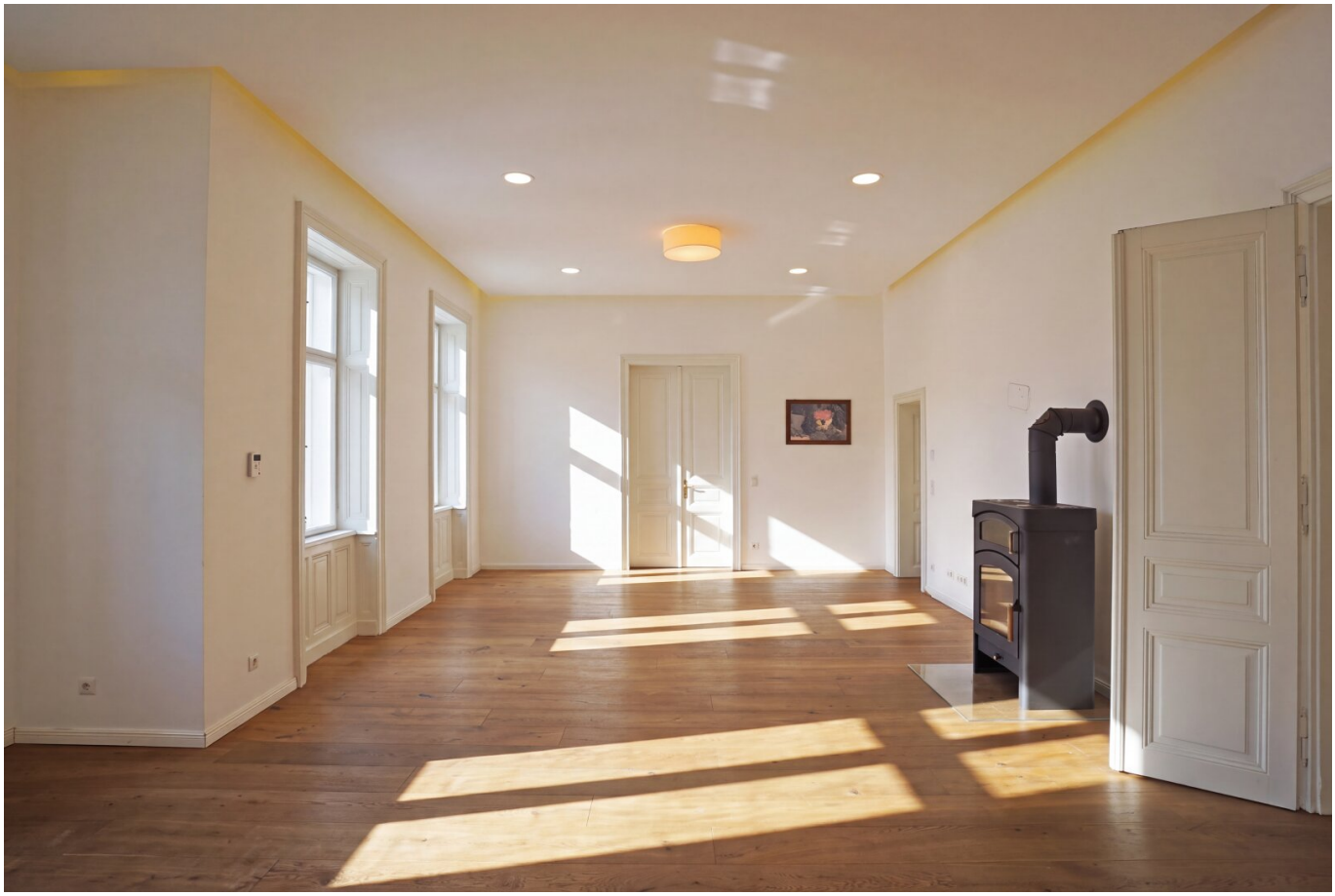
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6



















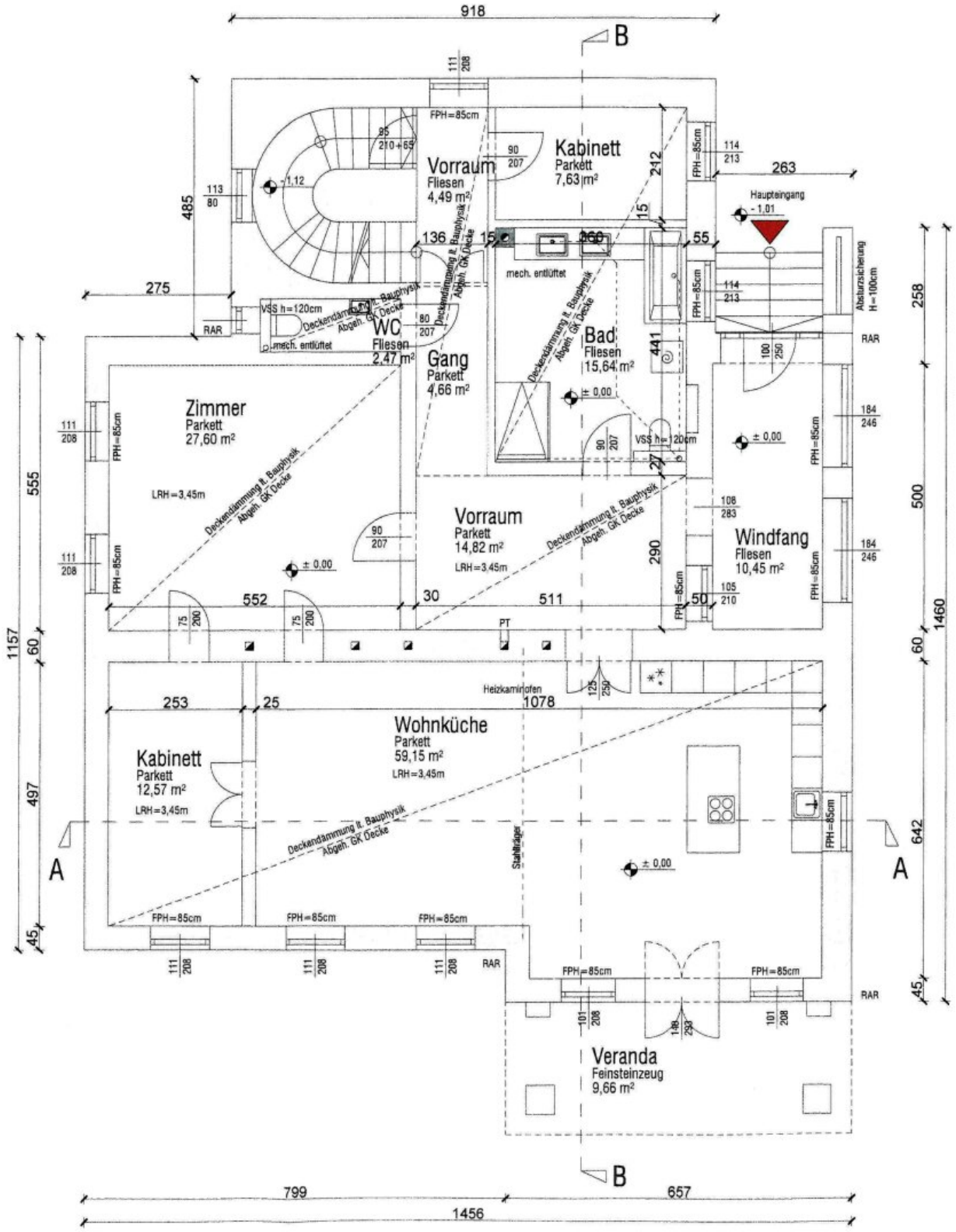


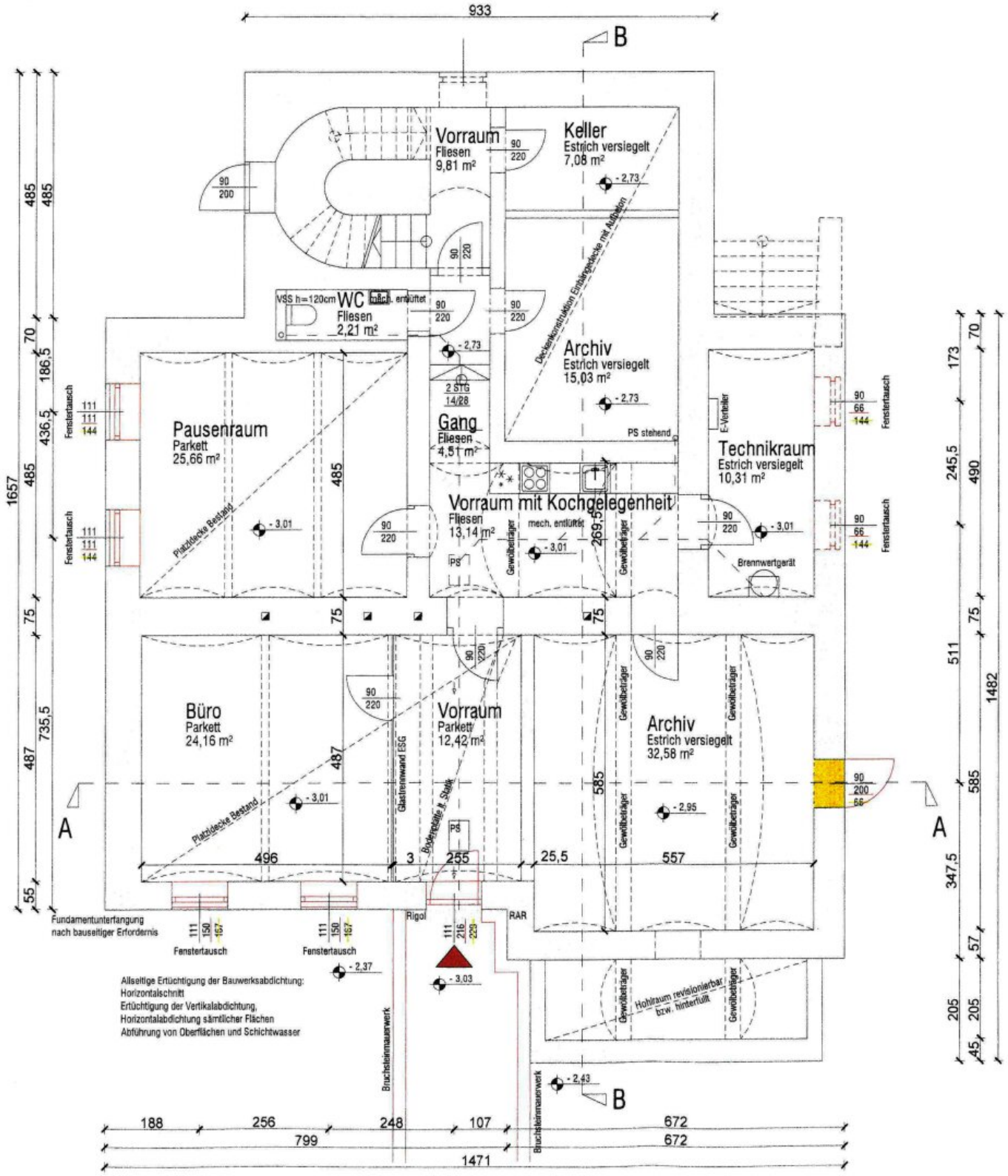









Vorraum
Fliesen
4,49 m²
Kabinett
Parkett
7,63 m²
WC
Fliesen
2,47 m²
Gang
Parkett
4,66 m²
Bad
Fliesen
15,64 m²
Zimmer
Parkett
27,60 m²
Vorraum
Parkett
14,82 m²
LRH=3,45m
Windfang
Fliesen
10,45 m²
Kabinett
Parkett
12,57 m²
LRH=3,45m
Wohnküche
Parkett
59,15 m²
LRH=3,45m
Heizkaminofen
Veranda
Feinsteinzeug
9,66 m²
Haupteingang
mech. entlüftet
Deckendämmung lt. Bauphysik
Abgeh. GK Decke
Stahlträger
Absturzsicherung
H=100cm
FPH=85cm
RAR
PT
A
B
918
1456
1460
1157
799
657
552
511
1078
253
263
275
485
555
497
642
500
258
1,12
1,01
± 0,00


933
B
Vorraum
Fliesen
9,81 m²
Keller
Estrich versiegelt
7,08 m²
- 2,73
VSS h=120cm
WC
mech. entlüftet
Fliesen
2,21 m²
Deckenkonstruktion Einstiegsdecke mit Aufbeton
Archiv
Estrich versiegelt
15,03 m²
2 STG
14/28
Gang
Fliesen
4,51 m²
PS stehend
E-Verteiler
Technikraum
Estrich versiegelt
10,31 m²
Brennwertgerät
Pausenraum
Parkett
25,66 m²
Plattdecke Bestand
- 3,01
Vorraum mit Kochgelegenheit
Fliesen
13,14 m²
mech. entlüftet
PS
Gewölbeträger
Fenstertausch
Büro
Parkett
24,16 m²
Vorraum
Parkett
12,42 m²
Archiv
Estrich versiegelt
32,58 m²
- 2,95
Glastrennwand ESG
Bodenstelle f. Steck
A
A
Fundamentunterfangung
nach bauseitiger Erfordernis
Fenstertausch
Rigol
RAR
- 2,37
- 3,03
- 2,43
B
Allseitige Ertüchtigung der Bauwerksabdichtung:
Horizontalschnitt
Ertüchtigung der Vertikalabdichtung,
Horizontalabdichtung sämtlicher Flächen
Abführung von Oberflächen und Schichtwasser
Bruchsteinmauerwerk
Hohlraum revisionierbar
bzw. hinterfüllt
188
256
248
107
672
799
672
1471
1657
485
485
70
186,5
436,5
485
75
735,5
487
55
173
70
245,5
490
75
511
1482
585
347,5
57
205
205
45
487
496
3
255
25,5
557
585
269,5
75
75
75

Objektbeschreibung

239 m² Wohnfläche | ca. 463 m² Gesamtnutzfläche | ca. 2.200 m² Grundstück | Südausrichtung | ca. 160 m² Ausbaupotenzial

Diese außergewöhnliche **Jahrhundertwende-Villa** befindet sich in zentraler Lage von Pressbaum auf einem großzügigen, **südseitig ausgerichteten Grundstück mit knapp 2.200 m²**. Die ersten Einträge im Bauakt stammen aus **1890**, Einreichpläne aus dem Jahr **1907** wurden vom Wiener Stadtbaumeister **Gottfried Berger** erstellt.

Die Villa verbindet den Charme ihrer historischen Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das rund **160 m² große Erdgeschoß wurde 2016/2017 umfassend saniert** und zu einer großzügigen Wohnung ausgebaut. Herzstück ist der nahezu **60 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit Landhausküche und Kochinsel, Heizkaminofen und direktem Ausgang auf die **gemauerte Südveranda**. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein über **27 m² großes Schlafzimmer**, Schrankraum, großzügiges Badezimmer, separates WC und ein vielseitig nutzbares Kabinett.

Das **Souterrain** bietet weitere vielseitig nutzbare Flächen und wurde zuletzt als Büro genutzt. Auf dieser Ebene befinden sich unter anderem ein knapp **37 m² großer südseitiger Raum**, ein weiteres ca. **26 m² großes Zimmer**, Teeküche, WC und Archiv. Historische Details wie **Holzkastenfenster, Holzkassettentüren, Fischgrätparkett und eine teilweise sichtbar erhaltene Platzldecke** verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Zu den Sanierungsmaßnahmen zählen unter anderem **Fußbodenheizung in Erdgeschoß und Souterrain, erneuerte Wasser- und Elektroleitungen in den sanierten Etagen, Drainage rund um das Gebäude, Horizontalsperre sowie Dämmung und Sanierung des Sockelbereichs**.

Ein besonderes Plus ist das derzeit noch **unsanierte Dachgeschoß**. Hier besteht aufgrund des vorhandenen Raumangebots und des herrlichen Ausblicks die Möglichkeit, **ca. 160 m² zusätzliche Wohnfläche** zu schaffen – beispielsweise für weitere Zimmer oder eine eigenständige Wohneinheit.

Der parkähnliche Garten mit **Altbaumbestand, Rasenflächen und Südveranda** bietet viel Privatsphäre und Erholungsraum. Eine neu geschaffene Zufahrt führt direkt zum Haus; **zwei PKW-Stellplätze** sind vorhanden, weitere Parkmöglichkeiten bestehen hinter dem Gebäude.

Lage

Die Immobilie liegt **unmittelbar im Pressbaumer Stadtzentrum**. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Schulen, Gastronomie und weitere Infrastruktur befinden sich in Pressbaum

und Tullnerbach. Der **Bahnhof Pressbaum** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach **Wien-Hütteldorf und St. Pölten**. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Liegenschaft.

Der **Wienerwaldsee** mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beachvolleyball- und Skaterplatz ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Das **Schulzentrum Sacré Coeur Pressbaum** sowie das **Norbertinum in Tullnerbach** liegen in unmittelbarer Umgebung.

Eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur: großzügiges Wohnen, Arbeiten und Leben im Grünen – mitten im Zentrum von Pressbaum und mit hervorragender Anbindung an Wien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap