

**Gepflegtes Landhaus mit 5.100m² Grund nur 15 Min. von
Wien entfernt!**



Wohnraum mit Kachelofen

Objektnummer: 1858/6501

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1878
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	200,00 m ²
Gesamtfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 135,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	748.000,00 €
Betriebskosten:	161,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien





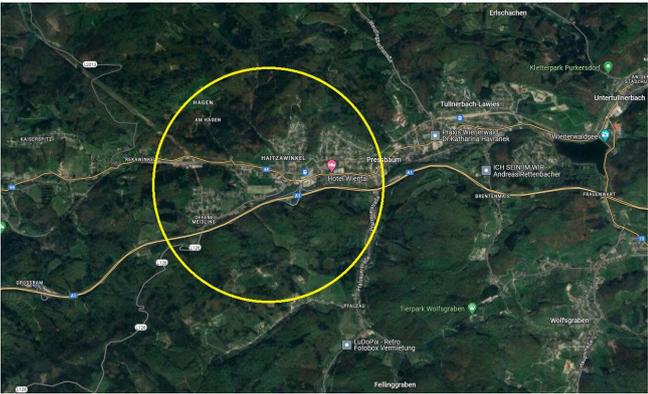




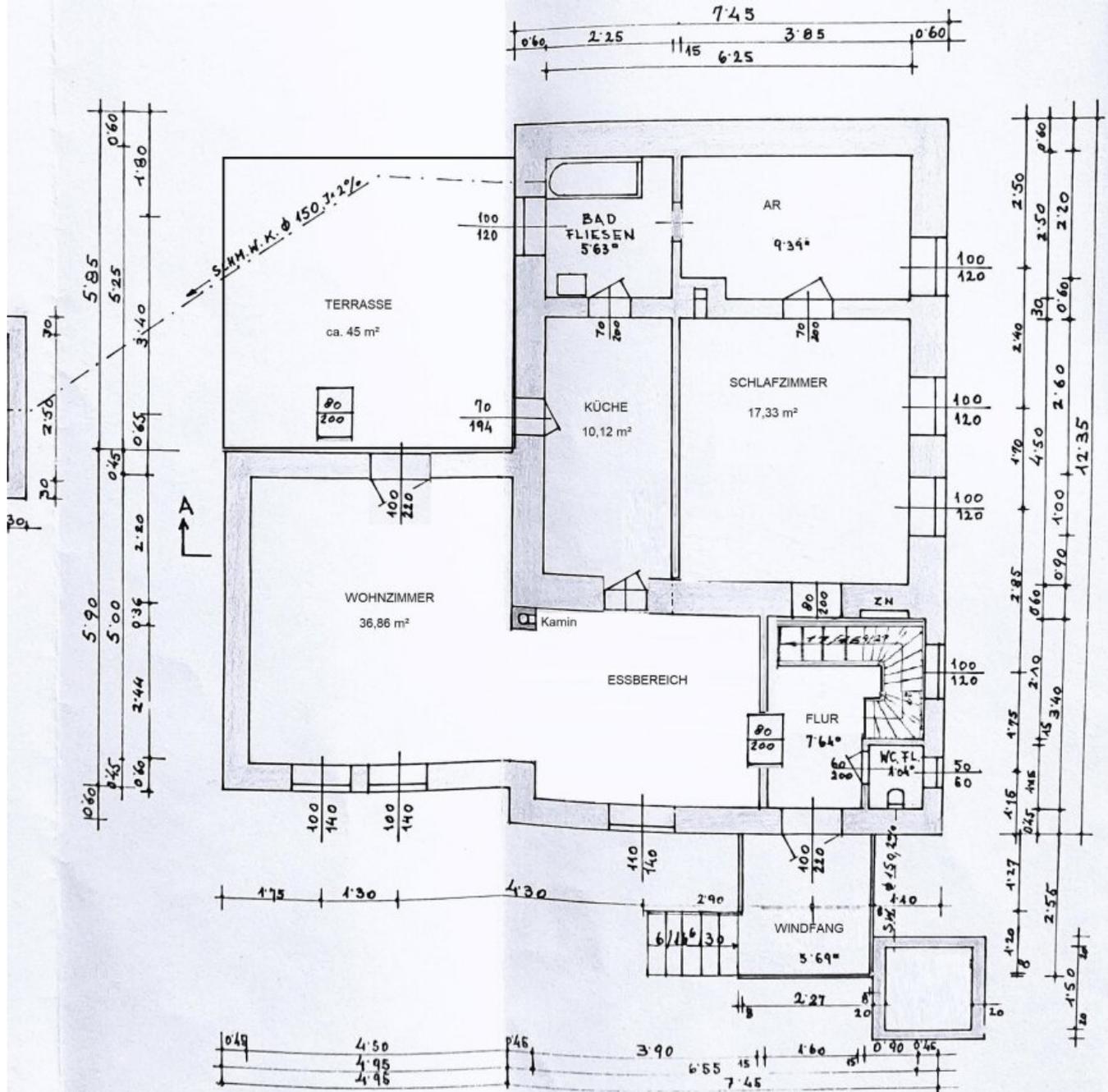




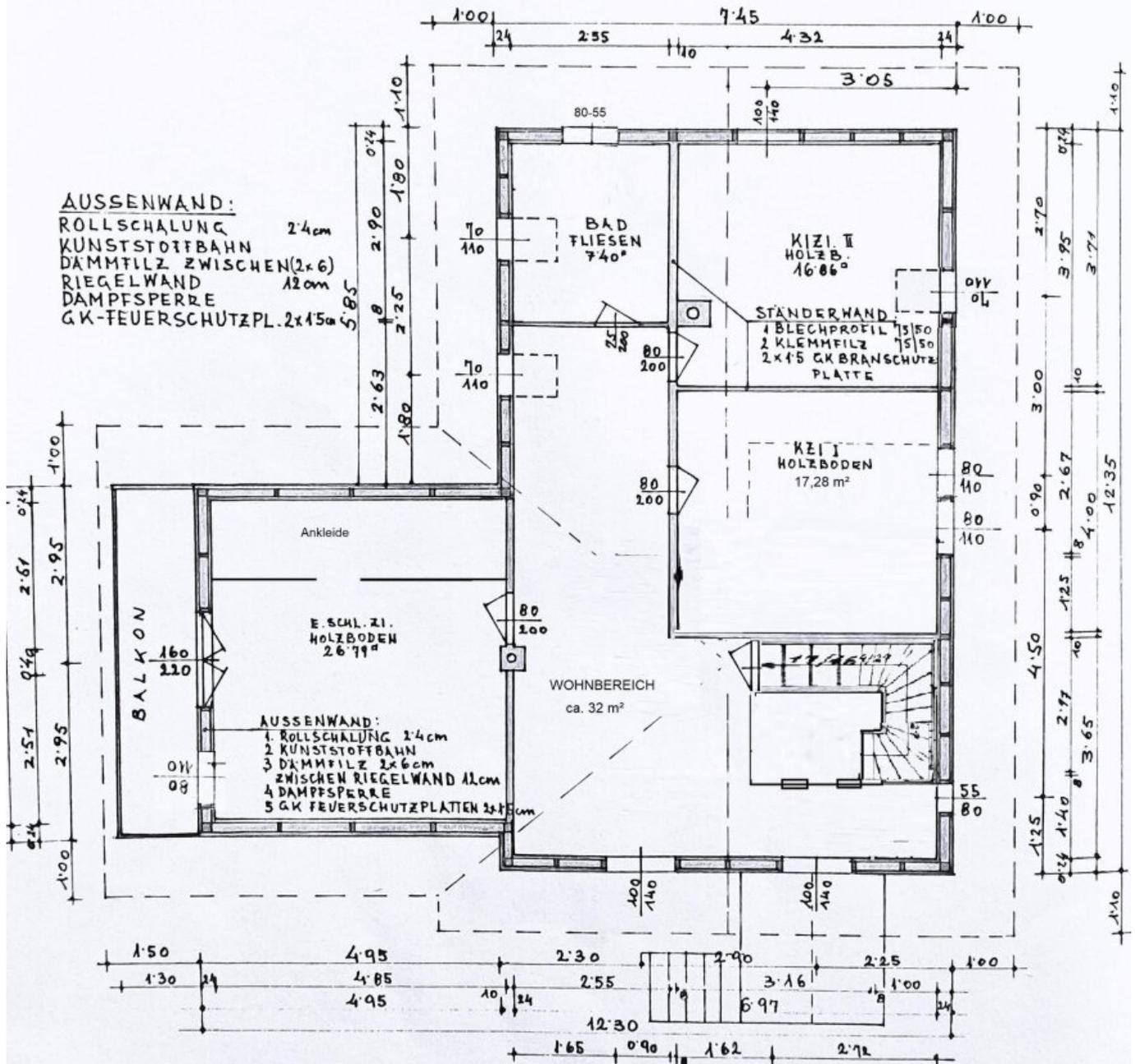




ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Gepflegtes Landhaus auf großem Grundstück mit Obstbäumen, Wald und Wiese - mit Bachzugang

HIGHLIGHTS

- sehr gute Verkehrsanbindung
- günstige Raumaufteilung
- eigener Wald und Obstbäume
- ebener Garten im vorderen Teil der Liegenschaft
- direkter Bachzugang

- 2 Brunnen
- stabile Scheune als Werkstatt oder Abstellraum
- auch als Zweifamilienhaus sehr gut geeignet (separates Obergeschoss)

LAGE / INFRASTRUKTUR

Gelegen in 3021, Pressbaum-Dürnwien, Niederösterreich, genießt diese Immobilie eine ausgezeichnete Infrastruktur, die alles, was man zum täglichen Leben braucht, in greifbarer Nähe bietet. Hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, profitiert das Anwesen zudem von der Nähe zur Autobahnabfahrt Pressbaum, die nur 2 Autominuten entfernt liegt. Ebenfalls in nächster Umgebung befindet sich der Bahnhof, der binnen weniger Minuten erreicht werden kann und eine perfekte Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz bietet.

Die Immobilie ist von der Straße nicht einsehbar und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Lassen Sie sich nicht durch die Nähe der Autobahn auf Google Maps abschrecken. Durch die Hanglage ist die Autobahn nicht sichtbar und aufgrund der Lage des

Hauses und der bestehenden Schallschutzwand bei der Autobahn ist keine gravierende Lärmbelästigung vorhanden. Ich empfehle Ihnen daher die Immobilie vor Ort zu besichtigen.

Durch die zentrale Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Lebens problemlos in wenigen Minuten erreichbar. Ebenfalls die schulischen Einrichtungen sowohl in Pressbaum (Sacre Coeur) als auch in den angrenzenden Orten wie Purkersdorf oder Tullnerbach sind durch die Bahnnahe und die gute Busanbindung für Kinder leicht zu erreichen.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Mit dem Wienerwald quasi vor der Haustür bietet sich eine Unmenge an Möglichkeiten für Liebhaber von Natur und Outdoor-Aktivitäten. Ob wandern, Radfahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen - die unmittelbare Nähe zum Wienerwald macht Aktivitäten in der Natur zum Alltag.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Auf einem großzügigen Grundstück von stolzen 5162 Quadratmetern wurde dieses charmante Landhaus bereits im Jahr 1878 erbaut, das mit seiner Wohnfläche von 200 Quadratmetern und einer zusätzlichen Balkon- und Terrassenfläche genügend Lebensraum für die ganze Familie bietet. Die Immobilie ist durch eine Zufahrt über einen idyllischen Bach erreichbar, der gleichzeitig auch Zugang zum eigenen Grund ermöglicht.

Der vordere Garten wurde planiert und ist daher eben und leicht begehbar. Das Grundstück verleiht dem Anwesen einen zusätzlichen Charme und sorgt für eine natürliche Privatsphäre. Die Gartenanlage, die größtenteils in Hanglage situiert ist, ist ein Paradies für Naturfreunde. Wiesen, Wald und ein großzügiger Baumbestand inklusive Obstbäumen gliedern das Gelände auf natürliche Weise und laden zum Verweilen ein. Der obere Garten mit Obstbäumen ist eben und ermöglicht einen wunderbaren Blick ins Grüne. Das Grundstück ist eingezäunt, hundesicher und eignet sich perfekt für Tier- und Gartenliebhaber.

Das Baujahr des Hauses geht bis ins Jahr 1878 zurück, doch dank kontinuierlicher Renovierungen erfüllt es die Anforderungen des modernen Lebens, ohne seinen traditionellen Charme zu verlieren.

Aufteilung

Dieses liebevoll gepflegte und stetig renovierte Landhaus bietet nicht nur viel Platz und Komfort, sondern verspricht auch ein außergewöhnlich erholsames und privates Wohngefühl.

Erdgeschoss

1 offener Wohnraum mit Essbereich und Terrassenzugang

1 Küche mit Terrassenzugang

1 Schlafzimmer/Gästezimmer

1 Flur

1 Badezimmer

1 Abstellraum

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Fußboden aus Solnhofener Marmor, der eine besonders angenehme und natürliche Atmosphäre schafft. Das offene Wohnzimmer ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, der an kühlen Tagen für eine wohlige Wärme sorgt. Vom Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die mit ca. 45 m² ausreichend Platz für entspannte Stunden bietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, das sich ideal als Gästezimmer eignet. Der Rest des Erdgeschoss-Stils ist im authentischen Landhausstil gehalten, mit der urigen Küche, die direkt zum Essbereich führt und ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse mit Grillmöglichkeit verfügt. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates WC wurde im Eingangsbereich errichtet.

Obergeschoss

3 separat begehbare Schlafzimmer

1 Bad

1 Balkon

1 offene Diele mit Wohnbereich

Im Obergeschoss überzeugt das großzügige Layout mit 3 weiteren Schlafzimmern. Besonders hervorzuheben ist die helle, offene Diele, die als eigener Wohnraum genutzt werden kann. Ein weiterer Pluspunkt ist das voll ausgestattete, großzügige Badezimmer und ein Balkon, der einen unverbaubaren Blick auf den eigenen Garten bietet und nicht einsehbar ist.

Monatliche Kosten

Betriebskosten ca. 161,00 € inkl. MwSt. (inkl. Wassergebühren, Kanalgebühren, Müllgebühr und Grundsteuer)

Stromkosten 60 €

Heizkosten 96 €

Die Liegenschaft wird über eine Gaszentralheizung beheizt, wobei die Beheizung mit Festbrennstoffen kombiniert werden kann. Das komplette Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Baurechtliche Informationen

Bauland ca. 2400 m² (aktuell 2 bebaubare Parzellen)

Bauland Wohngebiet, jeweils 2 WE

Wald und Wiese ca. 2762 m²

KAUFKONDITIONEN

Das Haus wurde bereits geräumt, daher kann die Immobilie auch sehr kurzfristig besichtigt werden.

Der Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits vorgelegt.

HWB 135,2 Klasse D

fGEE 1,79 Klasse D

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der Objektnummer

1511/6501 ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung!

Kontaktperson: Frau Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter rueff@netmakler.at erreichen oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns, eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. zu verrechnen.

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 135,20

HWB Klasse: D

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap