

**Rarität im Wienerwald: entzückendes Landhaus mit
Pferdehof, 9.000 qm Grund, 15 km von der Wiener
Stadtgrenze an der A1**



Objektnummer: 5998/522

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Pfalzauf
Nutzfläche:	266,00 m ²
Kaufpreis:	1.000.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

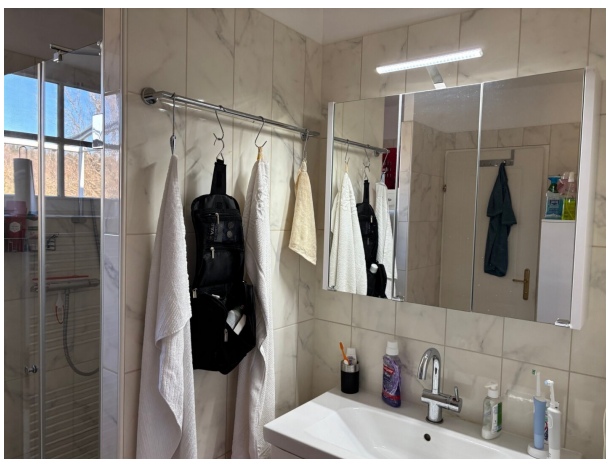
T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778

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











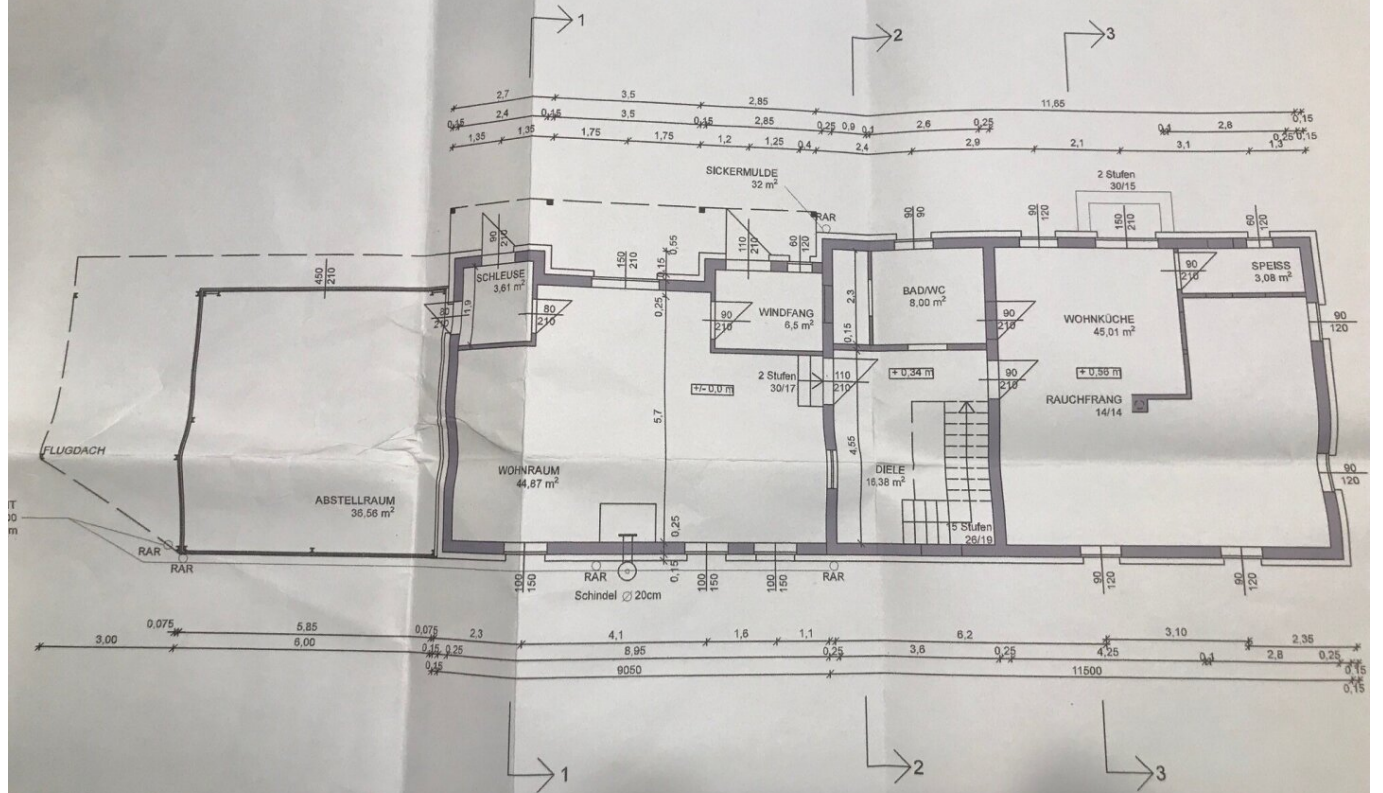






ht Ost

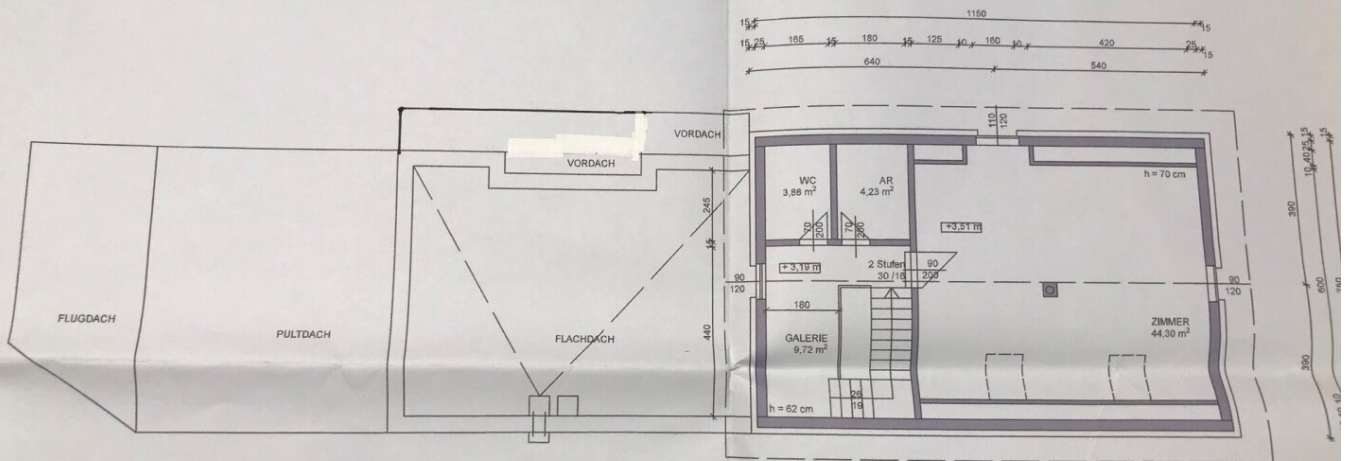
Ansicht Nord



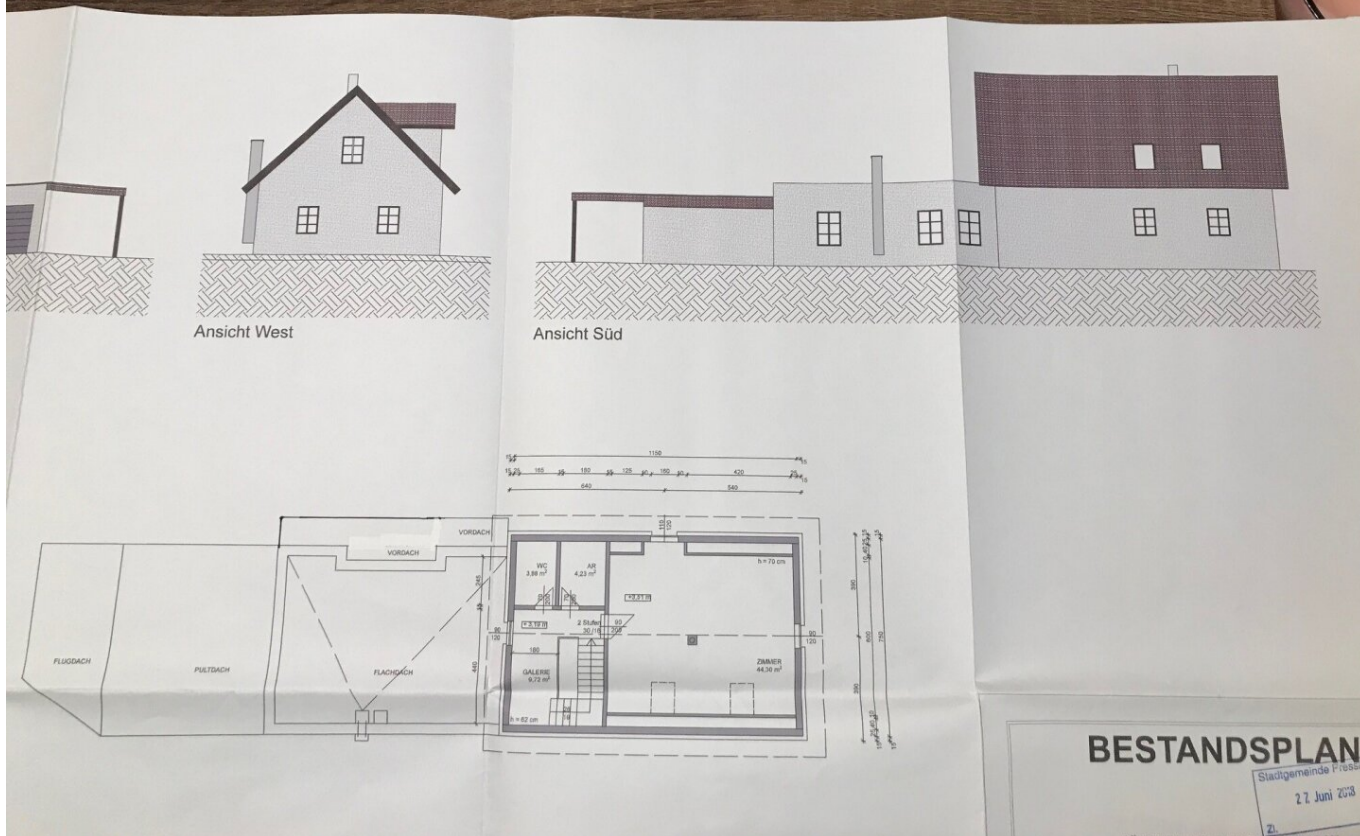
s. 50

Ansicht West

Ansicht Süd

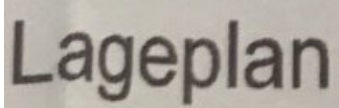


Grundriss OG



BESTANDSPLAN

Stadtgemeinde Pressbaum
27. Juni 2013
Z.



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Landhaus (226 m² Wohnfläche und 9.000m² Grund) verfügt über Einstellplätze für 2 Pferde und mehrere als Pferdekoppeln nutzbare Flächen. Ein Salettl in offener Bauweise, ein Hühnerstall oder Hasenstall runden das Angebot ab. Ein Garage und ein überdachtes Car-port ist vorhanden und eignet sich zum Einstellen von Wirtschaftsgeräten, PKWs, Oldtimer, Motorräder usw.

Das Glashaus ist ideal für Hobbygärtner.

Die ganze Anlage kann komplett autonom betrieben werden mit eigenem Brunnen und wunderschönen Kachelöfen.

Raumaufteilung und Ausstattung

Erdgeschoß:

- Wohnraum mit Kachelofen: 44,87 qm
- Wohnküche: 45,01 qm
- Speis: 3,08
- Abstellraum: 3,65 qm
- Windfang: 6,5 qm
- Schleuse: 3,61 qm
- Diele: 16,38 qm, mit Aufgang ins OG (15 Stufen)
- Bad, WC: 8,00 qm

Obergeschoß (mit Wandschrägen):

- Wohnraum: 44,3 qm
- Galerie: 9,72 qm
- Abstellraum: 4,23 qm
- WC: 3,88 qm

Das Anwesen liegt in Grünruhelage, ca 15 km von der Wiener Stadtgrenze und 1 km von der A1 Ausfahrt Preßbaum.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.500m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap