

**Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial im
Pressbaumer Stadtzentrum**

NEUER PREIS



Objektnummer: 95207

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1907
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	198,00 m ²
Nutzfläche:	505,00 m ²
Gesamtfläche:	615,00 m ²
Keller:	110,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 216,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34



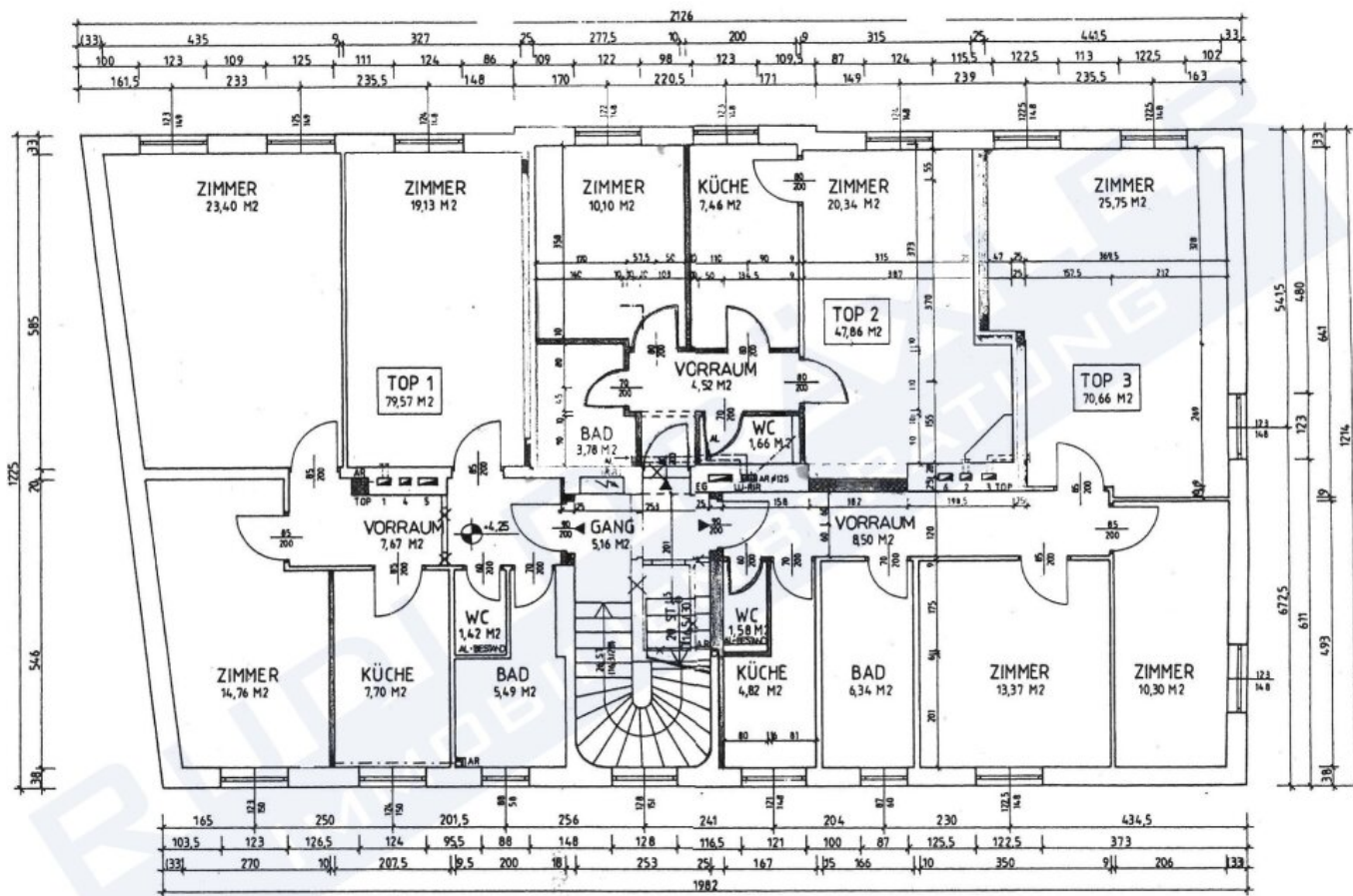












A
GRUNDRISS 1. GESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses **traditionsreiche Gebäude** befindet sich **in bester Lage im Pressbaumer Zentrum** - in der Kern- und Schutzzone - und vereint Geschichte, Wohneigentum und geschäftliches Potenzial. Bereits seit seiner **Errichtung im Jahre 1907** wurde das Erdgeschoß als Café-Konditorei genutzt und genoss schon damals einen ausgezeichneten Ruf in der Region. Seit dem **Umbau im Jahr 1973** sind im Obergeschoß außerdem **drei Wohnungen mit Größen zwischen 48 und 80 m²** untergebracht.

Die Infrastruktur in der Nähe ist optimal: Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch Supermärkte und eine Bäckerei sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, was die Attraktivität der Lage weiter erhöht. Für Familien und Pendler bietet sich hier die perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit.

Die Liegenschaft ist südseitig ausgerichtet und bietet einen großzügigen, von vier alten Linden beschatteten Gastgarten - bis vor Kurzem ein beliebter Treffpunkt für Stammgäste, Ausflügler und Geschäftsreisende. Die Lage an der Hauptstraße garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit und hohe Frequenz. Direkt gegenüber befindet sich eine Bushaltestelle, der Bahnhof Pressbaum ist nur 550 Meter entfernt.

Besondere Merkmale:

- Historisches Café mit Tradition seit 1907, mit Vollaussstattung
- Südseitige Ausrichtung mit charmantem Gastgarten
- Zentrale Lage mit hoher Kundenfrequenz
- Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Hervorragende Sichtbarkeit an der Hauptstraße
- Drei Wohnungen im Obergeschoß (48–80 m²)
- Ruhiger Garten an der Rückseite

Eine ideale Kombination aus Altbauflair, zentraler Lage und **vielseitiger Nutzung** – perfekt für Gastronomie, Wohnen und Investition! Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses Objekt in ein **florierendes Wohn- und Geschäftshaus**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap