

**Naturparadies: romantisches Landhaus auf 5.162 m²
Traumgrundstück**



Luftbild

Objektnummer: 95238

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1878
Wohnfläche:	188,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 167,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 394 0880







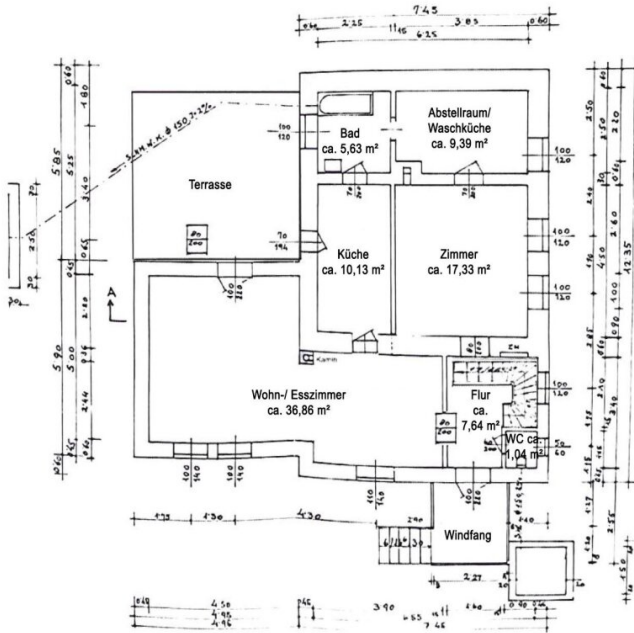




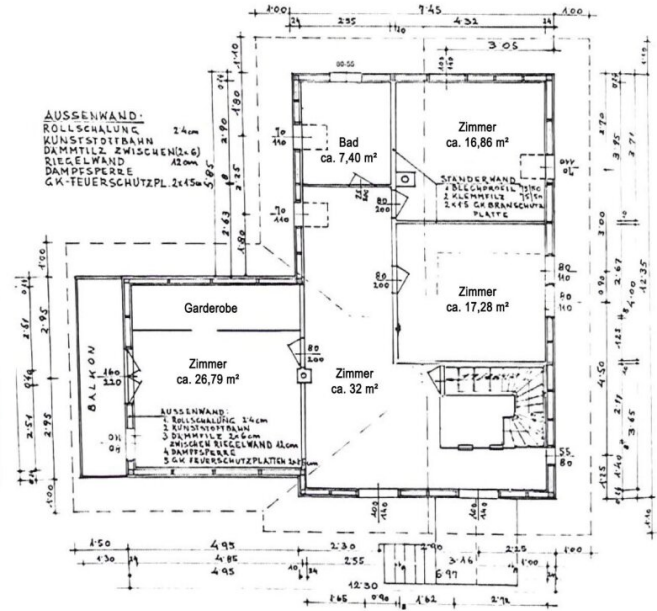




Erdgeschoß



Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Landhaus liegt inmitten der idyllischen Wienerwaldlandschaft auf einem großzügigen Grundstück von ca. 5.162 m² und eignet sich ideal für Naturliebhaber. Die Liegenschaft umfasst verschiedene Widmungen – Bauland-Wohngebiet, Land- und Forstwirtschaft sowie Grüngürtel und Wald – und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das romantische Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre und naturnahe Lage. Im Erdgeschoß befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur sonnigen Südostterrasse mit Grillplatz, eine voll ausgestattete Küche mit zusätzlichem Holzofen, ein flexibel nutzbares Zimmer (z. B. Büro oder Gästezimmer), ein Badezimmer mit Wanne, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Im Dachgeschoß stehen vier geräumige Zimmer zur Verfügung, eines davon mit begehrter Garderobe und Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Bidet komplettiert das Angebot.

Der weitläufige Garten mit Blumen, Obstbäumen und einem alten Nussbaum bietet einen idealen Rückzugsort. Ein eigener Waldanteil sowie der direkte Zugang zum Quellfluss „Dürre Wien“ machen das Grundstück zu einem kleinen Paradies. Zwei Brunnen sorgen für eine unabhängige Gartenbewässerung. Das vollständig eingezäunte, teils ebene und teils ansteigende Grundstück eignet sich hervorragend für Hundebesitzer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap