Ihr Rückzugsort im Wienerwald – Charmante, renovierte Villa in erstklassiger Siedlungslage in Pressbaum



Hausansicht mit Innenhof (KI generiert)

Objektnummer: 95248

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	156,00 m²
Nutzfläche:	188,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Stellplätze:	4
Garten:	242,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

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





















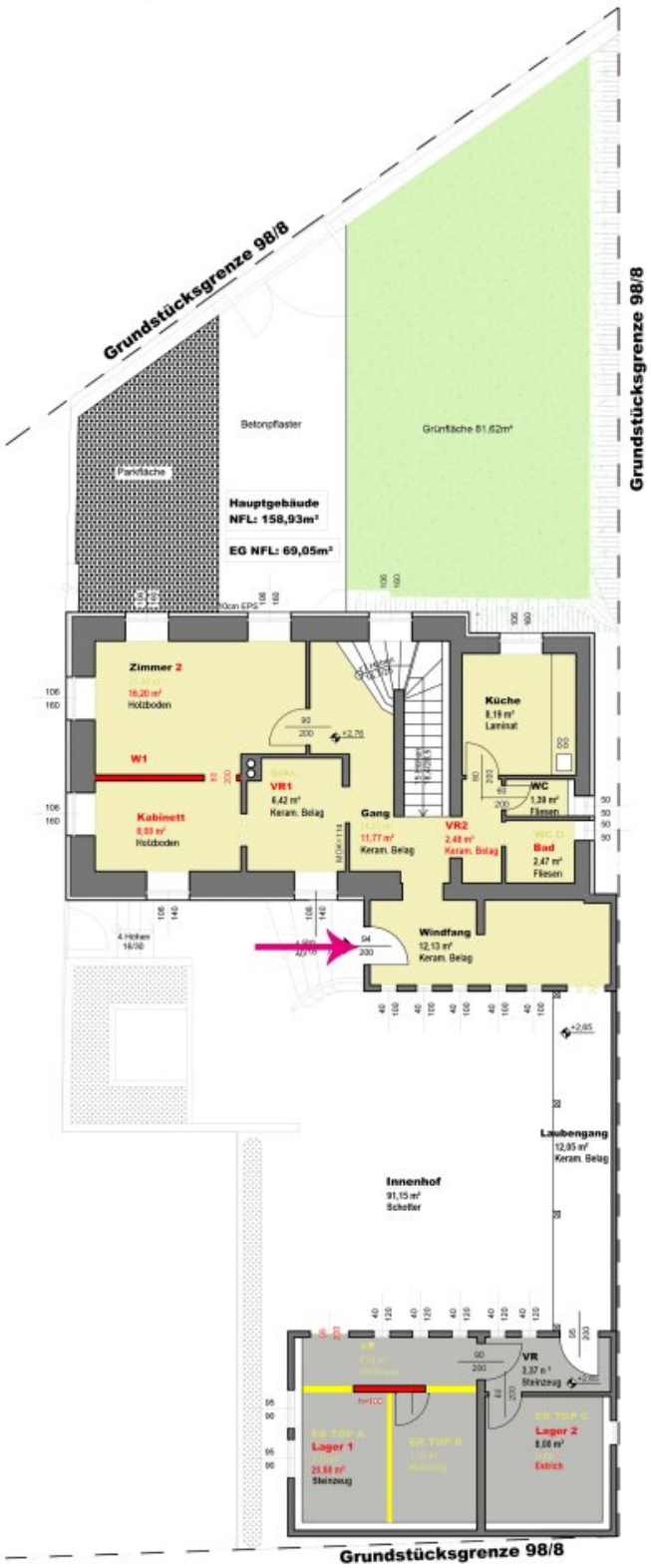




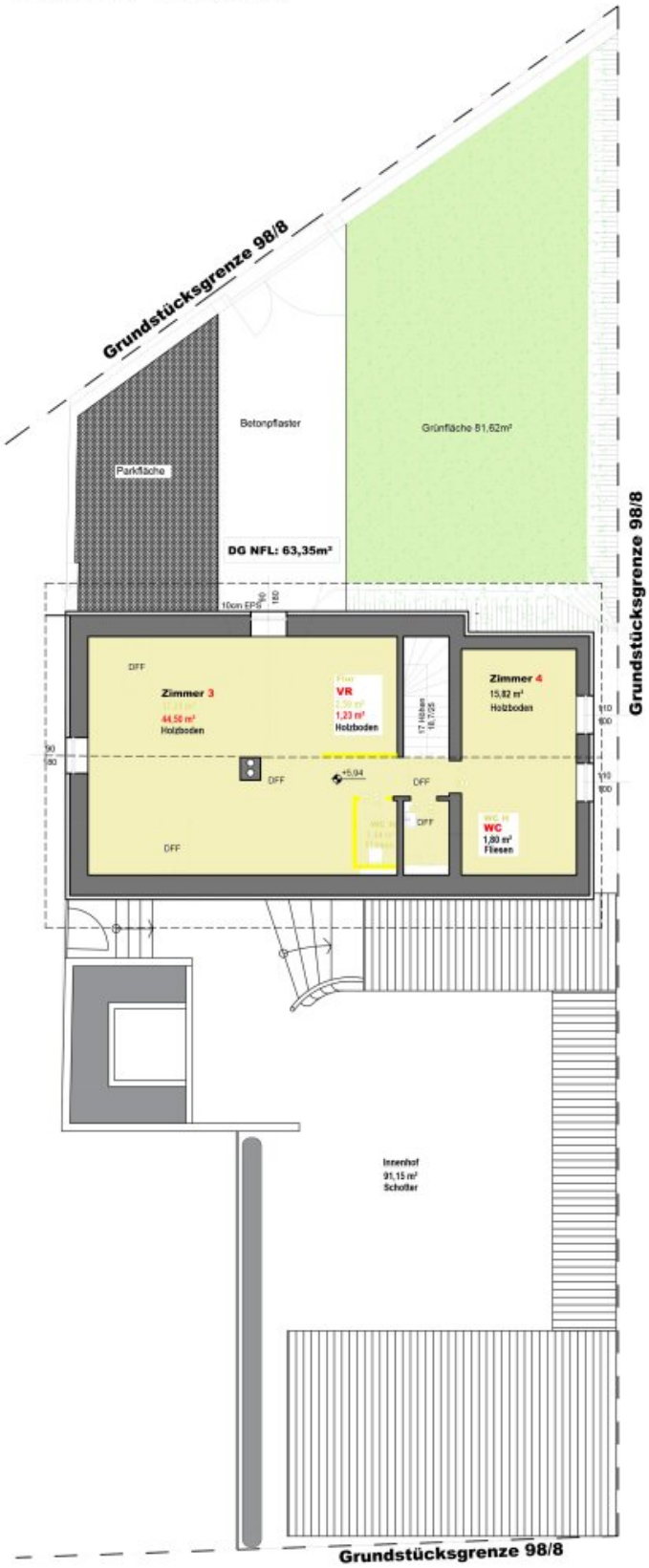




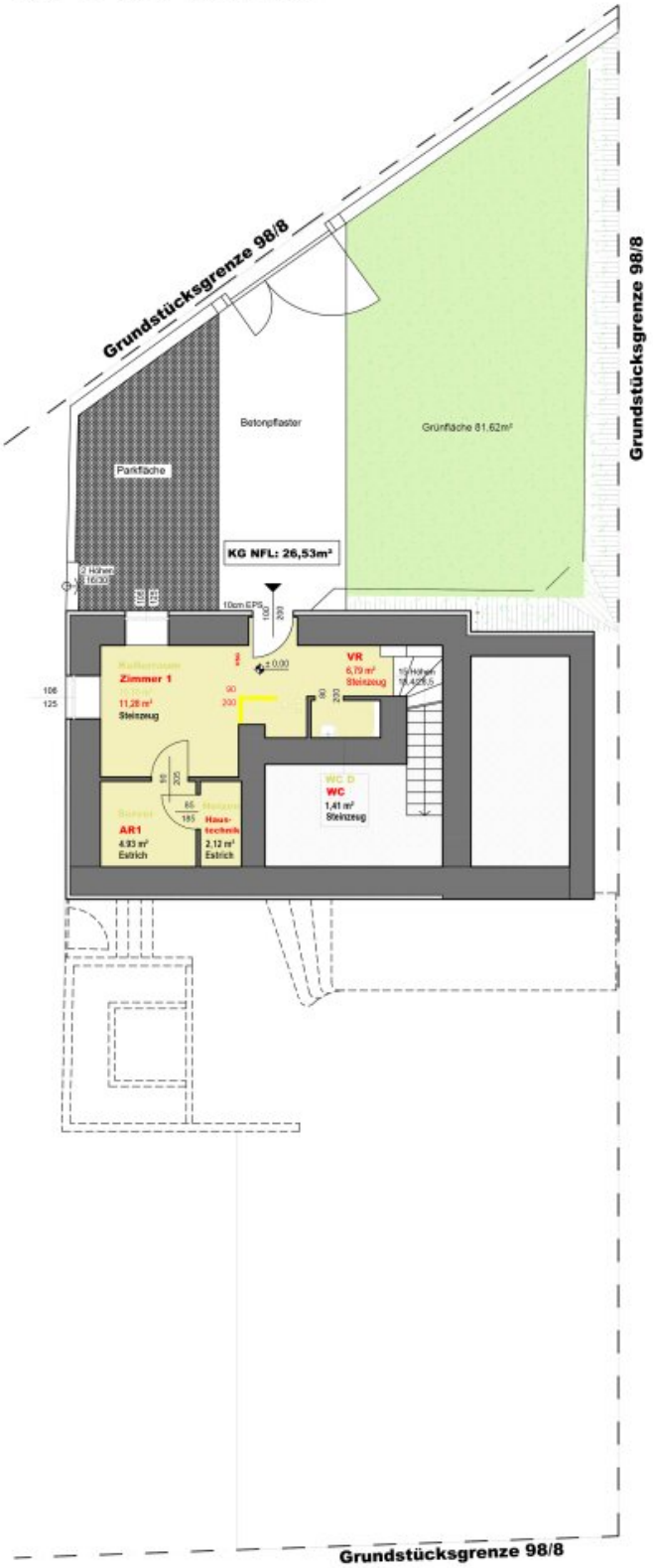
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Die um die Jahrhundertwende erbaute und laufend sanierte Wienerwaldvilla, befindet sich in begehrter Siedlungslage unweit des Pressbaumer Zentrums. Massiv erbaut und mit Vollwärmeschutz ausgestattet bietet die heimelige Villa über 155 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen. Beeindruckend mit 3-4 Schlafzimmer, mit südseitigem, lichtdurchflutetem Wohnzimmer, flexibler Raumgestaltung und attraktivem, geschützten Innenhof bietet die Villa höchsten Wohnkomfort mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Zugang erfolgt südseitig über den begrünten Vorplatz mit Parkplatz ins Erdgeschoß. Hier liegen, vom zentralen Vorraum ausgehend, ein ostseitiges Zimmer mit Abstellraum sowie ein separates WC.

Sowohl im Haus über eine Holztreppe als auch nordseitig über den Innenhof gelangt man in das Obergeschoß. Der großzügige Windfang bietet ausreichend Stauraum, auch ist ein Ausgang in den hinteren Teil des Innenhofes möglich. Weiters werden auf dieser Ebene noch, vom komfortablen Vorraum kommend, ein südostseitiges Zimmer mit angeschlossenem Kabinett, das als Schrankraum genützt werden kann, geboten. Eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, bequemen Ausgang zur Terrasse im Innenhof, ein separates WC und ein Bad mit Wanne komplettieren in diesem Stock das Raumangebot. Aufgrund der bestehenden Anschlüsse gibt es auch die Möglichkeit die Küche zu verlegen, die beiden Räume im EG wieder zu öffnen und dort eine große Wohnküche zu gestalten.

Außergewöhnlich ist der Innenhof der von einem überdachten Laubengang und einem praktischen Nebengebäude mit über 32 m² umgeben ist. Hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So gibt es Platz für den Einbau einer Werkstatt oder eines Wellnessbereiches, ebenso das Einrichten einer Praxis oder eines ruhigen Arbeitszimmers ist möglich. Im großzügigen Innenhof lassen sich gemütliche Plätze, ein Grillbereich oder ein Kinderspielplatz gestalten - die Errichtung einer Terrasse ist natürlich auch möglich.

Besonders attraktiv gestaltet sich das Dachgeschoß. Ein lichtdurchfluteter, geräumiger, ca. 45 m² großer Wohnbereich mit Holztramdecke, Giebel- und Dachflächenfenster bietet einen wunderschönen Ausblick in den Wienerwald bis zum Zentrum von Pressbaum mit Kirche. Ein separates WC sowie ein westseitiges Zimmer stehen noch zur Verfügung. Eine Klimaanlage ist installiert.

Die südseitig ausgerichteten Parkplätze vor dem Haus lassen sich in einen sonnigen, ca. 80 m² großen Garten umgestalten. Dann stünde noch ein Parkplatz zur Verfügung.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorger, Supermarkt, Bank, sowie das bekannte Schulzentrum Sacré Coeur Pressbaum, Neue Mittelschule, Volksschule und der Landeskindergarten sind fußläufig erreichbar. Zum Schulzentrum Norbertinum im angrenzenden Tullnerbach mit Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule gelangt man

schnell mit dem Schulbus.

Zur sportlichen Freizeitbetätigung stehen ein Tennisplatz, ein Reitstall im Sacre Coeur, das Schwimmbad, diverse markierte Wanderwege, Laufstrecken uvm. zur Verfügung. Das Naherholungsgebiet rund um den Wienerwaldsee mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz liegt nur etwa drei Kilometer entfernt und ist auch mit dem Fahrrad in ein paar Minuten erreichbar. Die Wiener Stadtgrenze und der Bahnhof Hütteldorf mit „Park and Ride“ Anlage sind über die Autobahnanbindung A1 in ca. 15 Autominuten erreichbar. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Bundeshauptstadt St. Pölten in rund 30 Minuten. Eine Autobushaltestelle befindet sich unweit der Wohnhausanlage, die Haltestelle Pressbaum der Westbahn liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Villa ist sowohl als reine Wohnimmobilie als auch gemischt nutzbar, z.B. als Praxis oder Büro. Die Ebenen sind so konzipiert, dass sich Büro- oder Geschäftsflächen vom Wohnraum abtrennen lassen, es gibt zwei separate Eingänge.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung über Radiatoren, die Gastherme wurde 2023 generalüberholt. Ein Kaminanschluss ist vorhanden. Eine Klimaanlage im Dachgeschoß sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer. Hochwertige Holz- bzw. Dielenböden vermitteln das Gefühl von Belle Époque.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap