

## Schlossartige Villa auf über 6.600 m<sup>2</sup> teilbarem Bauland in einzigartiger Lage Pressbaums



nordwestliche Villenansicht

**Objektnummer: 95255**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3031 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1881
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	525,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 234,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	2.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Irene Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

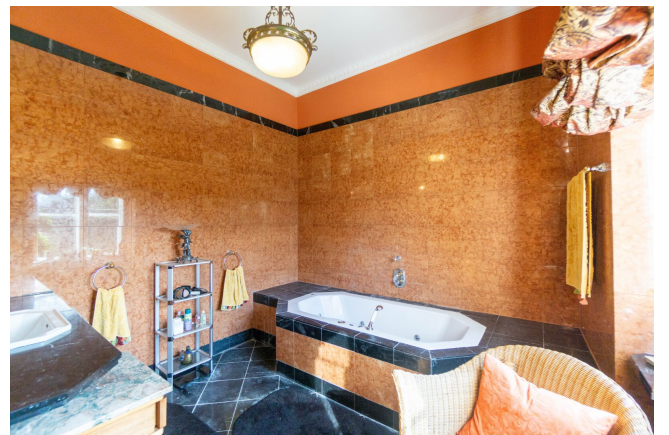












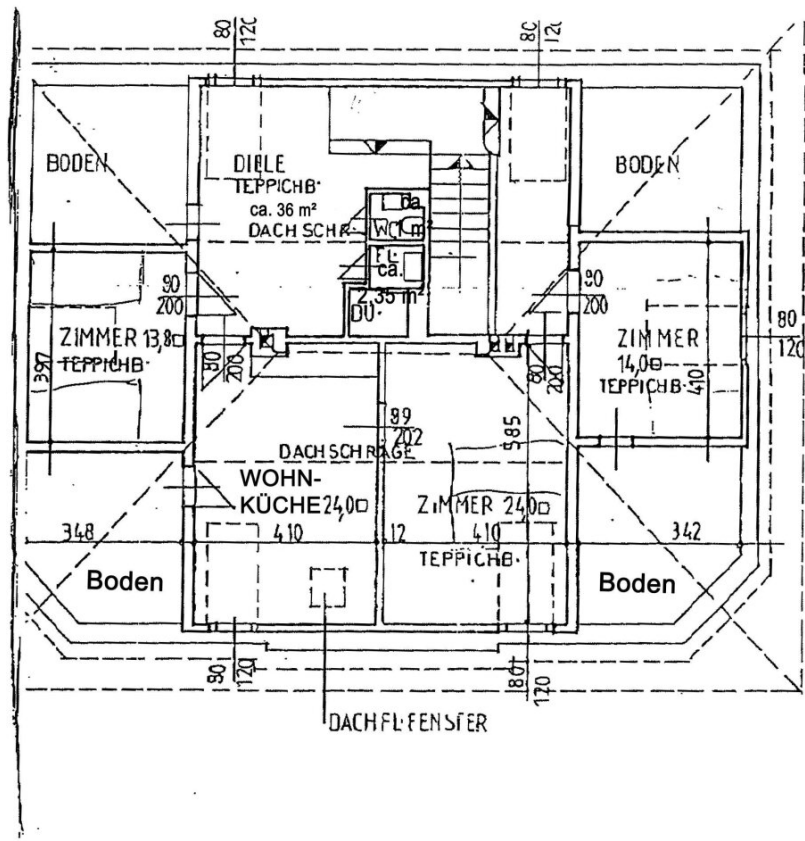






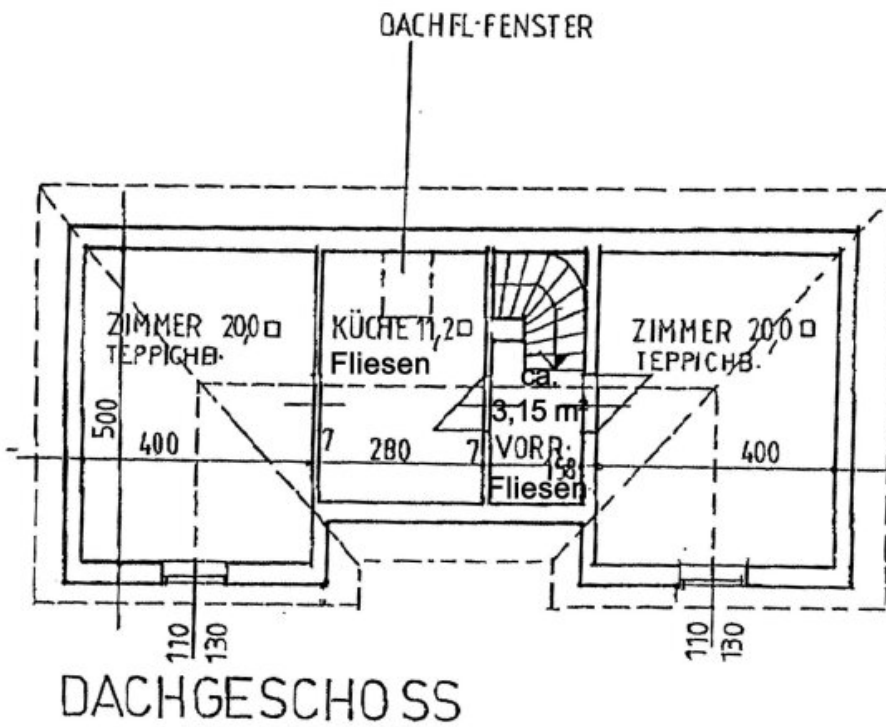
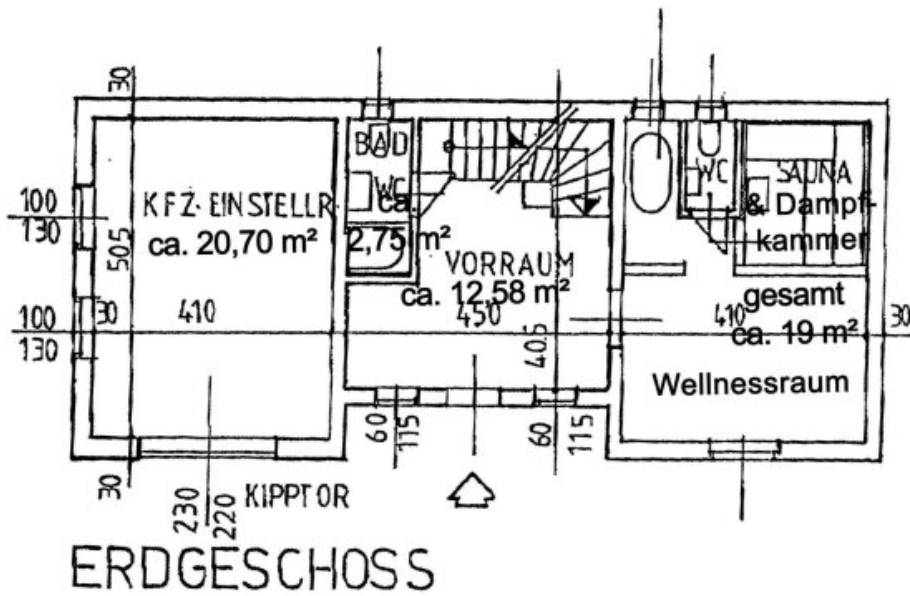






**DACHGESCHOSS**

# NEBENGEBÄUDE



## Objektbeschreibung

Die prachtvolle Villa „Gebo“ aus ca. 1881 erhebt sich als eindrucksvolles Zeugnis historischer Baukunst inmitten eines rund 6.630 m<sup>2</sup> großen Bauland-Grundstückes. Das Anwesen besticht durch seine repräsentative Erscheinung, einen weitläufigen Garten mit Pavillon, Brunnen und Terrasse sowie durch die sorgfältige Restaurierung, die ab 2001 mit höchster Akribie durchgeführt wurde. Elektrik, Leitungen und Anschlüsse wurden erneuert, Mauern trockengelegt, Fenster, Türen, Böden und Stuckaturen liebevoll instandgesetzt oder nach historischen Vorlagen ergänzt. So blieb der unverwechselbare Charakter des Hauses erhalten und zugleich zeitgemäß erweitert.

Das Erdgeschoß mit knapp 3,5 m Raumhöhe empfängt mit prachtvollem Eingangsbereich, Wohnküche, Esszimmer, WC und Salon mit Fischgrätparkett, Rundbögen sowie zwei direkten Zugängen zur Terrasse. Im ersten Stock begeistern originale Mosaikfliesen, zwei Marmorbäder, begehbare Garderoben, separates WC und vier Zimmer, von denen drei über Balkone verfügen. Das Dachgeschoß bietet eine helle Diele, moderne DAN-Küche (2021) mit Festbrennstoff-Kochherd, drei Zimmer, ein Duschbad und ausbaufähige Dachkammern. Ein Teilkeller und Erdkeller ergänzen die Villa um praktische Lager- und Technikflächen.

Das romantische Nebenhaus, um 1920 aus einem ehemaligen Stallgebäude hervorgegangen, wurde 2009 umfassend renoviert und beherbergt heute einen Wellnessbereich mit Sauna, Dampfkammer, Duschlandschaft, Ruheraum und Einstellraum. Im Obergeschoß stehen Küche und zwei gemütliche Zimmer zur Verfügung, der teilunterkellerte Bereich ist als Weinkeller prädestiniert.

Die Lage direkt am Wienerwald ermöglicht Spaziergänge und sportliche Aktivitäten in unmittelbarer Natur, während alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Pressbaum und Eichgraben in wenigen Minuten erreichbar sind. Schulen wie Sacré Coeur oder das Norbertinum in Tullnerbach sowie eine gute Autobahn- und Bahnanbindung bieten ideale Infrastruktur; die Wiener Stadtgrenze ist in etwa 15 Minuten erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap