

# **HISTORISCHE RARITÄT bei Wien: Stilvolle VILLA mit großem GARTEN und DOPPELGARAGE**



**Objektnummer: 1885/55**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 195,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raffael Rosenmaier, MSc**

TREUWERT GmbH  
Seidengasse 32 / 3 / 40





  
**TREUWERT**  
Immobilien



  
**TREUWERT**  
Immobilien



  
**TREUWERT**  
Immobilien











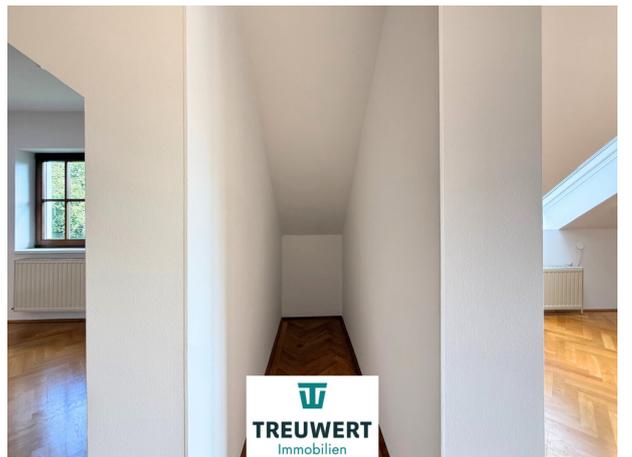






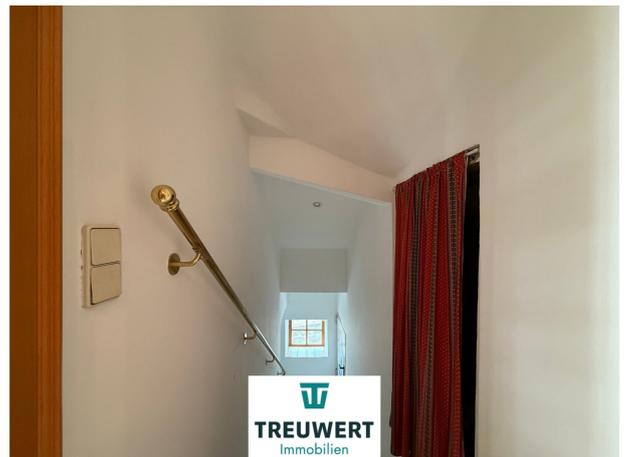






















**TREUWERT**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

In herrlich grüner Lage von **Pressbaum**, nur eine Gehminute vom Bahnhof entfernt, erwartet Sie ein wahres Liebhaberstück: Diese **historische Liegenschaft aus dem Jahr 1912** vereint **Altbauflair, Großzügigkeit und Lebensqualität** auf eindrucksvolle Weise. Die Villa bietet rund **150 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, dazu **etwa 75 m<sup>2</sup> Terrassenfläche**, eine **große Doppelgarage mit 42 m<sup>2</sup>**, gepflegte Gartenflächen mit schattenspendenden Bäumen und das alles auf einem großzügigen Grundstück mit rund **1.150 m<sup>2</sup> laut Grundbuch**.

Die Wohnräume sind **überdurchschnittlich hoch – mit Raumhöhen von über 3 Metern**, was dem gesamten Haus ein außergewöhnlich großzügiges und repräsentatives Raumgefühl verleiht.

Diese Immobilie ist **nicht nur ein Haus – sie ist eine Rarität** für alle, die das Besondere suchen.

**Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf „360° Tour starten“.**

### Was diese Villa hat, was andere nicht haben

- **Einzigartige Altbauvilla mit über 3 m hohen Räumen** – selten und repräsentativ
- Zwei große Terrassenflächen (gesamt ca. 75 m<sup>2</sup>) – mit Fernblick & Gartenzugang
- **Sehr gepflegter Zustand** dank laufender Erhaltungsmaßnahmen
- **Kachelofen**, klassische Holzfenster, Parkettböden
- Viel **historische** Originalsubstanz
- Großzügige **Doppelgarage (42 m<sup>2</sup>)** und zusätzlicher Stadl/Holzschuppen im Garten
- Traumhafte Eckparzelle mit **zwei Zugängen** und ruhiger Lage
- **Nur 1 Gehminute zur Bahnstation** – Wien Hütteldorf in nur ca. 35 Minuten erreichbar

### Raumaufteilung:

#### 1. Wohnebene (ca. 73 m<sup>2</sup>):

- Repräsentatives Wohnzimmer mit Kachelofen & Ausgang auf die Südterrasse (ca. 40

m<sup>2</sup>)

- Schlafzimmer mit Einbauschränk und direktem Badzugang (Wanne, Bidet, Waschtisch)
- Arbeitszimmer / Bibliothek
- Küche mit Fenster, Essplatz und angrenzender Speisekammer
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Zugang zur **Südterrasse (überdacht, ca. 35 m<sup>2</sup>)** mit Gartenblick

## **2. Wohnebene – Dachgeschoss (ca. 78 m<sup>2</sup>):**

- Zwei großzügige Zimmer (je in zwei Bereiche unterteilt) mit Balkonzugang (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne und zwei Waschbecken
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Aufgang zum **großen Dachboden** (über ausziehbare Leiter) – ideal als Stauraum

## **Ausstattung & Zustand:**

- **Baujahr ca. 1912**, Umbau 1960, letzte umfassende Sanierung 1991
- Über 3 Meter **Raumhöhe** in der unteren Wohnebene
- **Parkettböden** in allen Wohnräumen
- **Isolierglasfenster**
- **Hauszentralheizung (Öl)**
- **Großer Holzschuppen** mit drei Bereichen – ideal für Lager, Geräte, Holz
- **Brunnen** vorhanden – nutzbar zur Gartenbewässerung
- **Doppelgarage (42 m<sup>2</sup>)** direkt an der Grundstücksgrenze
- Gepflegter Allgemeinzustand – **sofort verfügbar und bezugsbereit**

## Lage & Infrastruktur:

Die Villa befindet sich in einer **Wohnstraße** nahe dem Zentrum von Pressbaum, umgeben von Gärten und Einfamilienhäusern. Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus **Grünruhelage und urbaner Anbindung**:

- **Bahnhof Pressbaum** in nur 1 Gehminute – S-Bahn nach Wien Hütteldorf in ca. 35 Minuten, dort Anschluss an U4 und S45
- **A1 Westautobahn** in wenigen Minuten erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Gastronomie** im direkten Umfeld
- Naherholungsgebiete wie der **Wienerwald, die Sophienalpe und der Wienerwaldsee** in unmittelbarer Nähe

Eine Wohnlage mit viel Lebensqualität, Ruhe und Natur – und gleichzeitig perfekte Anbindung an die Bundeshauptstadt.

## Kosten & Verfügbarkeit:

**Kaufpreis: EUR 650.000**

**Betriebskosten (Gemeindeabgaben): ca. EUR 158 / Monat**

*Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises*

*Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises*

*Vertragserrichtung: ca. 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt*

*Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt*

**Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandenschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.**

**Lassen Sie sich vom unverwechselbaren Flair dieser charmanten Altbauvilla verzaubern – und entdecken Sie ein Zuhause, das mehr bietet als nur Quadratmeter: Charakter,**

**Raum, Stil und Substanz. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit Herrn Raffael Rosenmaier, MSc (+43 664 462 1792).**

**Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte und Unterstützung benötigt? Kontaktieren Sie uns gerne – und profitieren Sie dabei von unserer attraktiven Tipgeberprovision!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap