

## **Charmantes Jahrhundertwendehaus in ruhiger Zentrumslage**



**Objektnummer: 95259**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

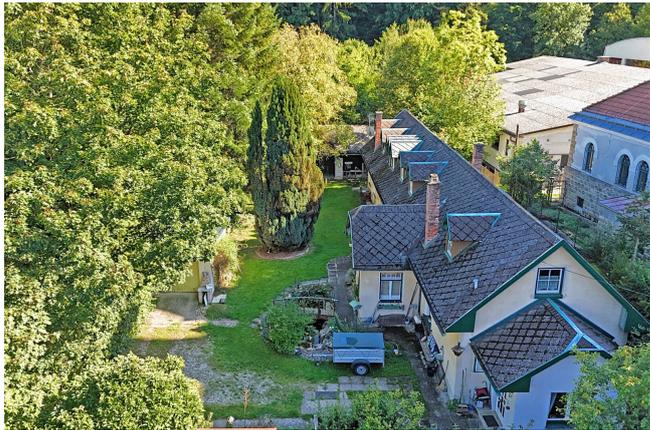


### ?Maximilian Cypris

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

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Mitten **im Herzen von Pressbaum**, direkt nördlich von Kirche und Stadtsaal, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft:

Ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude aus 1912, in den 1920er/30er-Jahren zu Wohnzwecken umgebaut. Das Grundstück überzeugt durch seine **ruhige, geschützte Lage in zweiter Reihe** - abgeschirmt vom Straßenlärm und dennoch nur wenige Schritte von allen Einrichtungen entfernt.

### Highlights:

- Top-Zentrumslage mit bester Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Geschäfte fußläufig erreichbar)
- Bahnhof Pressbaum ca. 400 m entfernt, A1-Anschluss in 5 Min.
- Grundstück im **Bauland-Kerngebiet**, ca. **872 m<sup>2</sup> verbaubar (65 %)**, bis **11 m Gebäudehöhe**
- Kein Denkmalschutz – **Umbau, Erweiterung oder Neubau möglich**
- Bestehendes Wohnhaus (Baujahr 1912 / Umbau 1925–32) mit Veranda, teilausgebautem Dachgeschoss (5 Gaupen)
- Einzelgarage (1962) und Holzscheune vorhanden
- Anschlüsse: Strom, Wasser, Brunnen (kein Kanalanschluss)

### Nutzungsmöglichkeiten:

- Sanierung & Wohnen im historischen Ambiente
- Mehrfamilien- oder Reihenhausprojekt
- Neubau eines modernen Wohnhauses oder kleinen Wohnkomplexes

Ein ideales Objekt für **Liebhaber historischer Substanz, Investoren** oder **Bauträger**, die eine **zentrale Lage mit klaren Baurechten und viel Entwicklungspotential** suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap