Charmantes Jahrhundertwendehaus in ruhiger Zentrumslage



Objektnummer: 95259

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	6
Keller:	17,00 m²
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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

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 m² 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