Großzügige 6-Zimmer-Wohnung im charmanten "Adlerhof" - inkl. Eigengarten und Stellplatz



Hausansicht südostseitig

Objektnummer: 95292

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3021 Pressbaum

Baujahr: 1924

Zustand: Voll_saniert

Alter: Altbau Wohnfläche: 140,00 m²

Zimmer: 6
Bäder: 2
Stellplätze: 1

Garten: 192,00 m² **Keller:** 5,69 m²

Heizwärmebedarf: G 264,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,99

 Kaufpreis:
 450.000,00 €

 Betriebskosten:
 340,52 €

 Heizkosten:
 100,00 €

 Sonstige Kosten:
 437,34 €

Infos zu Preis:

Sonstiges=Sanierungsdarlehen (dzt. aushaftend € 29.147,-- Stichtag 10_2025, Laufzeit bis 30.6.2039)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

















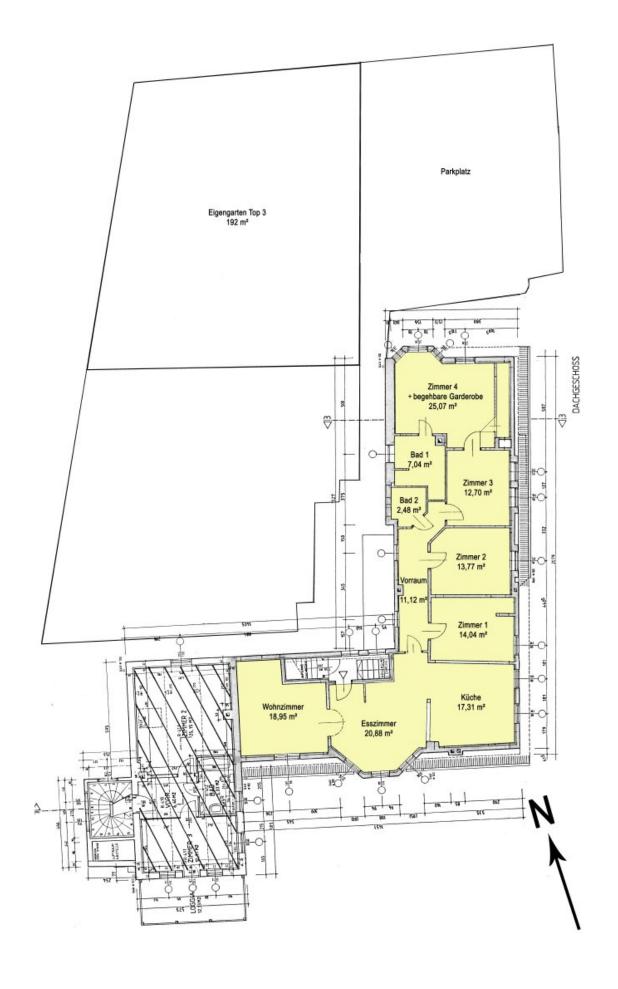












Objektbeschreibung

Im charmanten Ensemble des **Adlerhofs** - einer ehemaligen Wagenremise aus dem 19. Jahrhundert, 1924 aufgestockt und **1992 revitalisiert** - erwartet Sie diese **lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche** und **6 Zimmern**.

Highlights:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Vollholzküche (Markengeräte)
- 2 Bäder (eines en-suite mit Wanne & Fenster, eines mit Dusche)
- 192 m² privater Garten mit Gartenhaus mit überdachtem Sitzplatz & Grillkamin
- Eigener KFZ-Stellplatz und Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Moderne Pellets-Zentralheizung (2020) mit Verbrauchsabrechnung

Lage:

Zentrum Pressbaum nur ca. 650 m entfernt – Schulen, Einkauf, Ärzte und Bahnhof fußläufig erreichbar.

Westautobahn-Auffahrt ca. 2 km, Wien Auhof in ca. 15 Min., Wien Hütteldorf per Bahn in rund 20 Min.

Gebäude:

- Ursprungsbau 19. Jh., Umbau 1924, Revitalisierung 1992 (4 Wohnparteien)
- 2020 neue Heizungsanlage (Pellets), laufendes Sanierungsdarlehen (Rest € 29.147 Laufzeit bis 06/2039)
- 2023 Sockelsanierung

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und einem seltenen Gartenparadies im Mehrparteienhaus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.500m Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap