

## **Großzügige 6-Zimmer-Wohnung im charmanten „Adlerhof“ - inkl. Eigengarten und Stellplatz**



Hausansicht nordostseitig

**Objektnummer: 95292**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1924
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 264,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,52 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	218,68 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

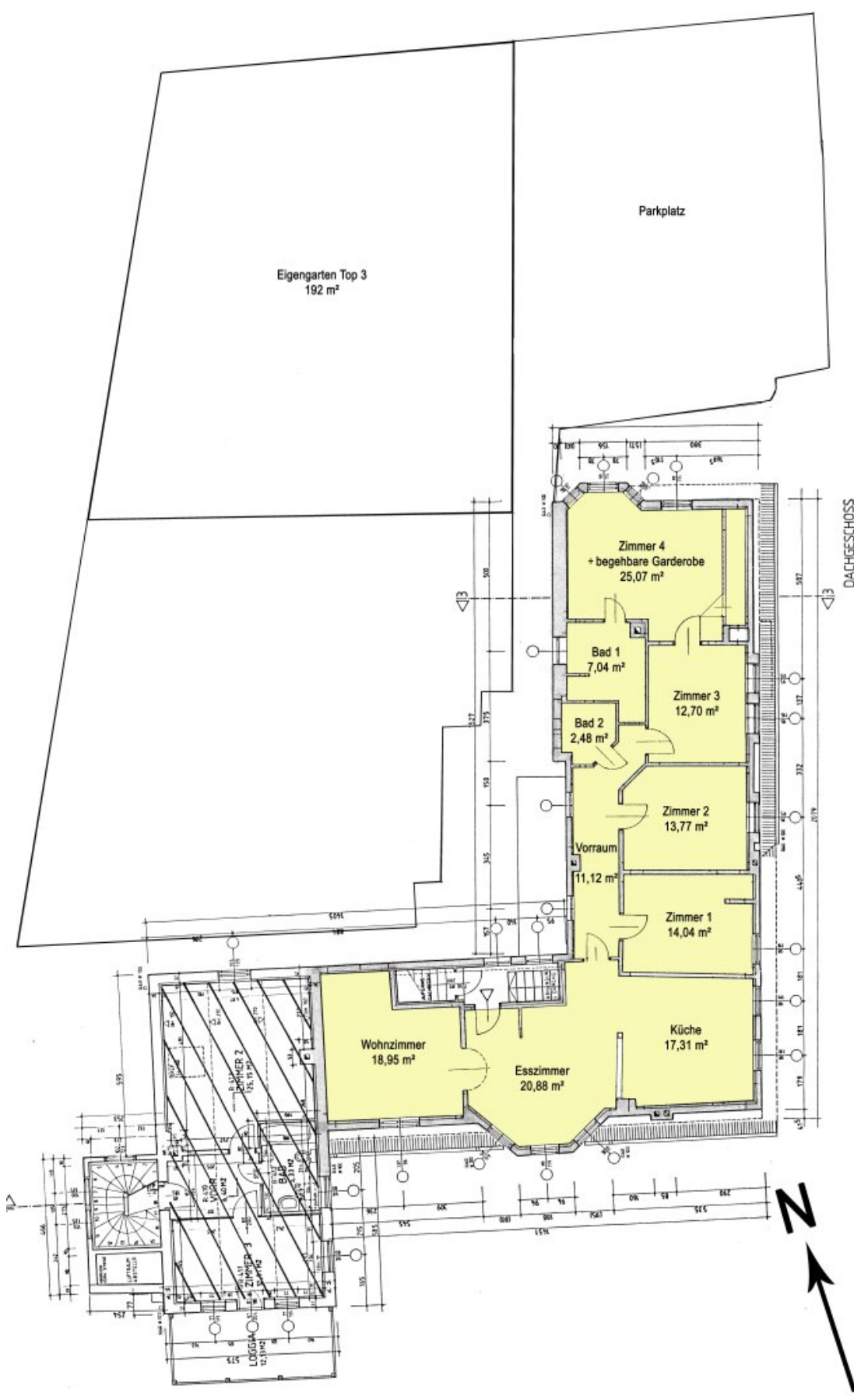












Eigengarten Top 3  
192 m²

Parkplatz

Zimmer 4  
+ begehbare Garderobe  
25,07 m²

Bad 1  
7,04 m²

Zimmer 3  
12,70 m²

Bad 2  
2,48 m²

Zimmer 2  
13,77 m²

Vorraum  
11,12 m²

Zimmer 1  
14,04 m²

Wohnzimmer  
18,95 m²

Esszimmer  
20,88 m²

Küche  
17,31 m²

DACHGESCHOSS



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)
- 2023 Sockelsanierung, laufendes Sanierungsdarlehen (aktueller Stand ca. € 27.600 – Laufzeit bis Ende 2038)

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**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

### **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