

**Leben im Einklang mit der Natur: Landhaus mit 9.000 m²
Grund im Wienerwald**



Objektnummer: 5998/608

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Pfalzauf
Nutzfläche:	266,00 m ²
Kaufpreis:	999.800,00 €

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778

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







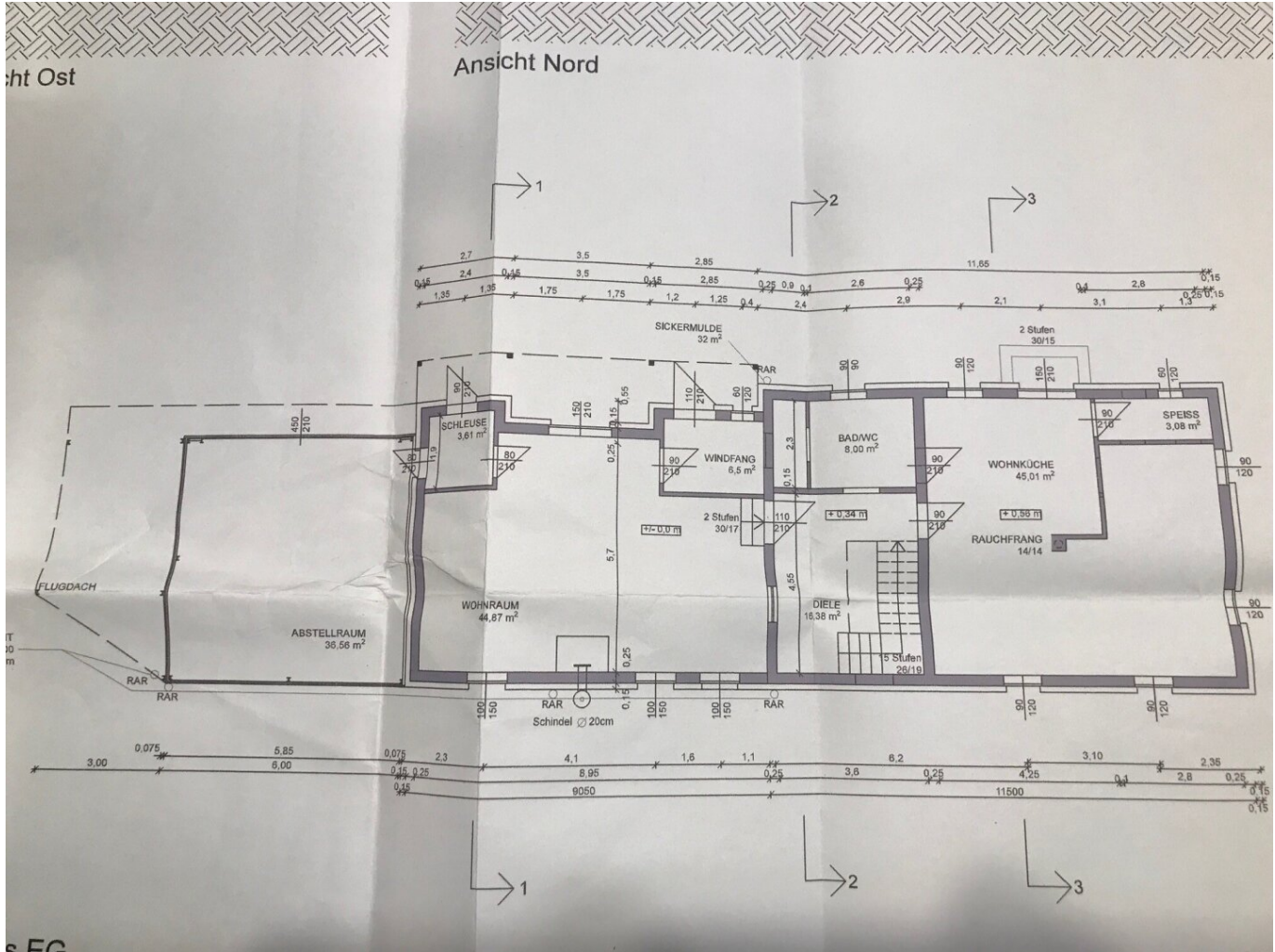






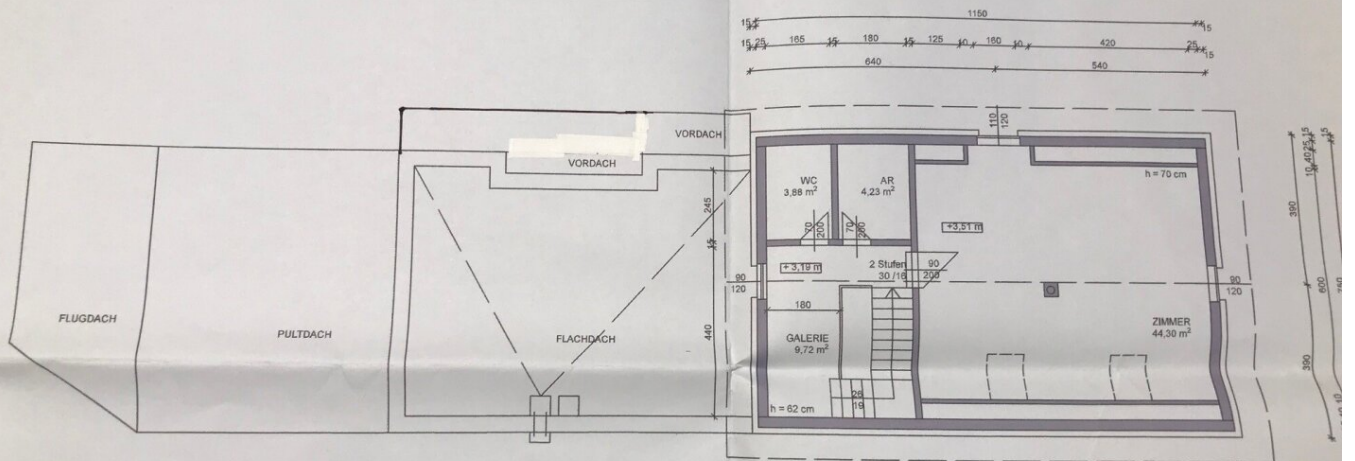




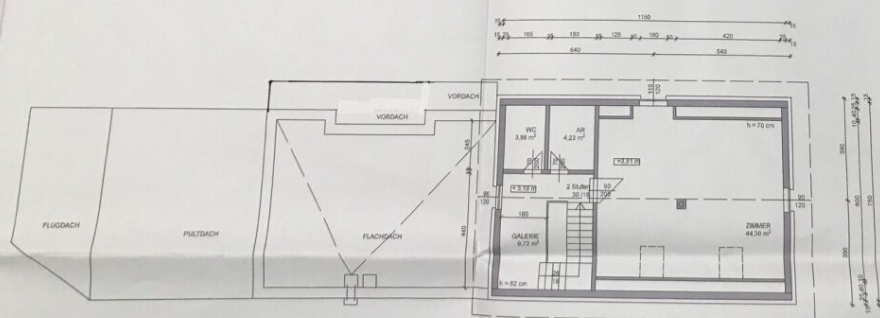
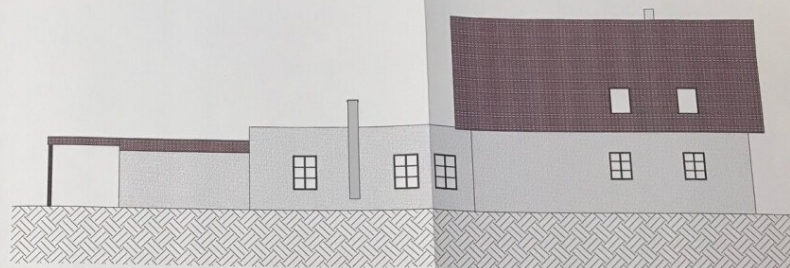
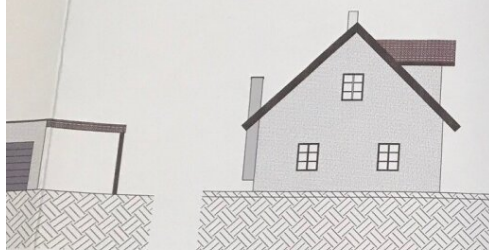


Ansicht West

Ansicht Süd



Grundriss OG

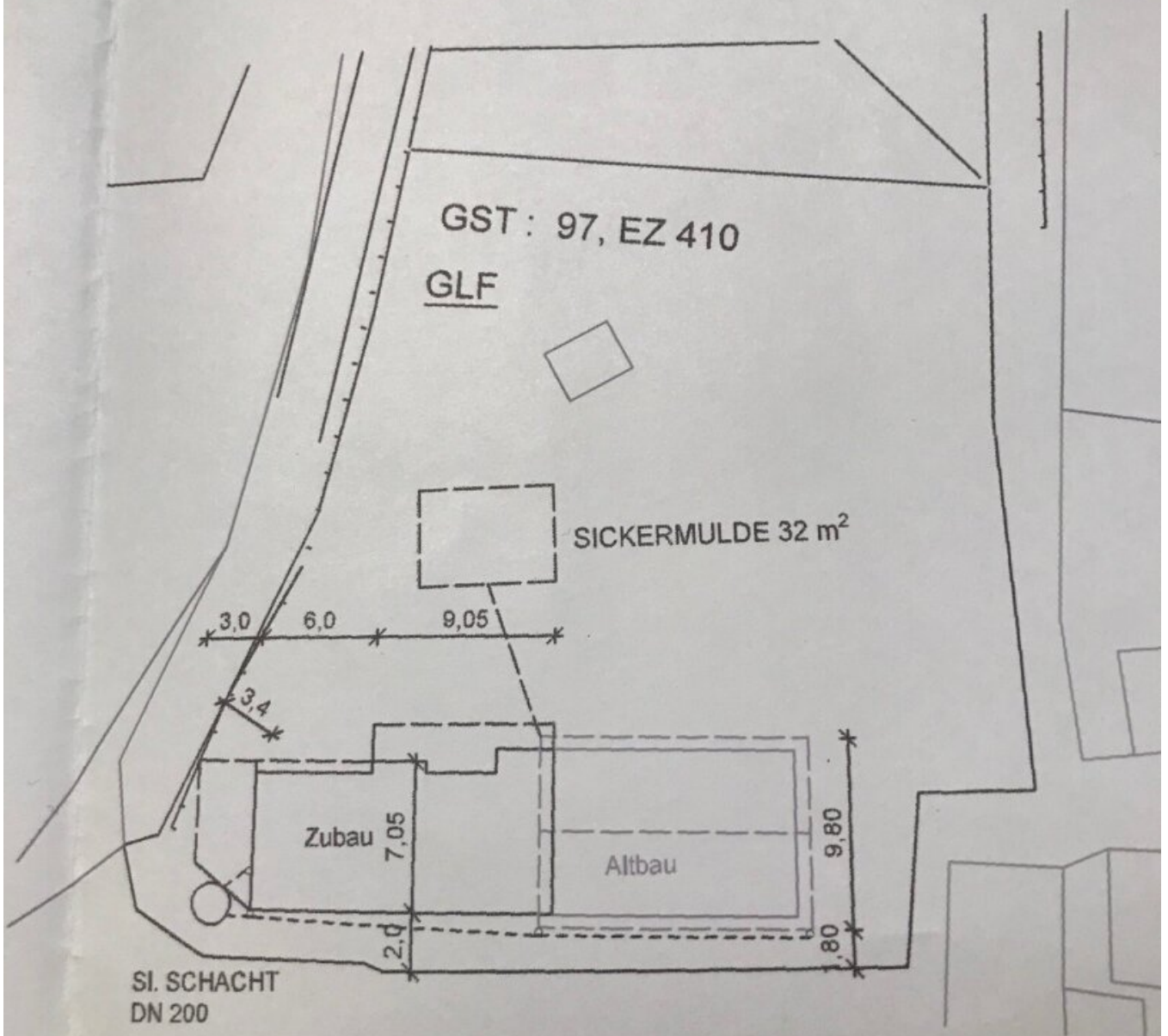


BESTANDSPLAN

Stadtgemeinde Presso

27. Juni 2013

13



Lageplan

Objektbeschreibung

Dieses Landhaus hat eine Wohnfläche von ca. 226 m², eine Grundstücksfläche von ca. 9.000 m² und verfügt einen eigenen Brunnen und Kachelöfen zum Heizen. Hier läßt sich der Traum vom autonomen Wohnen im Wienerwald realisieren, ohne lange Wegzeiten nach Wien in Kauf nehmen zu müssen. Die Stadtgrenze ist ca.15 km entfernt.

Ein Traumobjekt für Hobbygärtner, die ihr eigenes Gemüse anbauen möchten, für Sportliebhaber, die die Natur vor der Haustüre schätzen und Tierliebhaber.

Die großzügigen Grünflächen mit Gartenhaus und Nebengebäude (Salettl in offener Bauweise, Hühnerstall/ Hasenstall, überdachtes Car-Port und ein Glashaus) bieten Hobbygärtnern und Kleintierhaltern ausreichend Raum. Das Anwesen verfügt über eine Einstellbox für 3 Pferde und mehrere Koppeln.

Eine Garage mit Platz für 2 Autos, rundet dieses Angebot ab.

Raumaufteilung und Ausstattung

Erdgeschoß:

- Wohnraum mit Kachelofen: 44,87 m²
- Wohnküche: 45,01 m²
- Speis: 3,08 m²
- Abstellraum: 3,65 m²
- Windfang: 6,5 m²
- Schleuse: 3,61 m²
- Diele: 16,38 m², mit Aufgang ins OG (15 Stufen)

- Bad, WC: 8,00 m²

Obergeschoß (mit Wandschrägen):

- Wohnraum: 44,3 m²
- Galerie: 9,72 m²
- Abstellraum: 4,23 m²
- WC: 3,88 m²

Das Anwesen liegt in Grünruhelage, ca 15 km von der Wiener Stadtgrenze und 1 km von der A1 Ausfahrt Preßbaum.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.500m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap