

Teilsaniertes Wohnhaus mit viel Platz, Grünblick und Entwicklungspotenzial in Zentrumsnähe



südwestseitige Ansicht

Objektnummer: 95320

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1928
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	175,00 m²
Zimmer:	7
Stellplätze:	5
Keller:	58,02 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

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

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

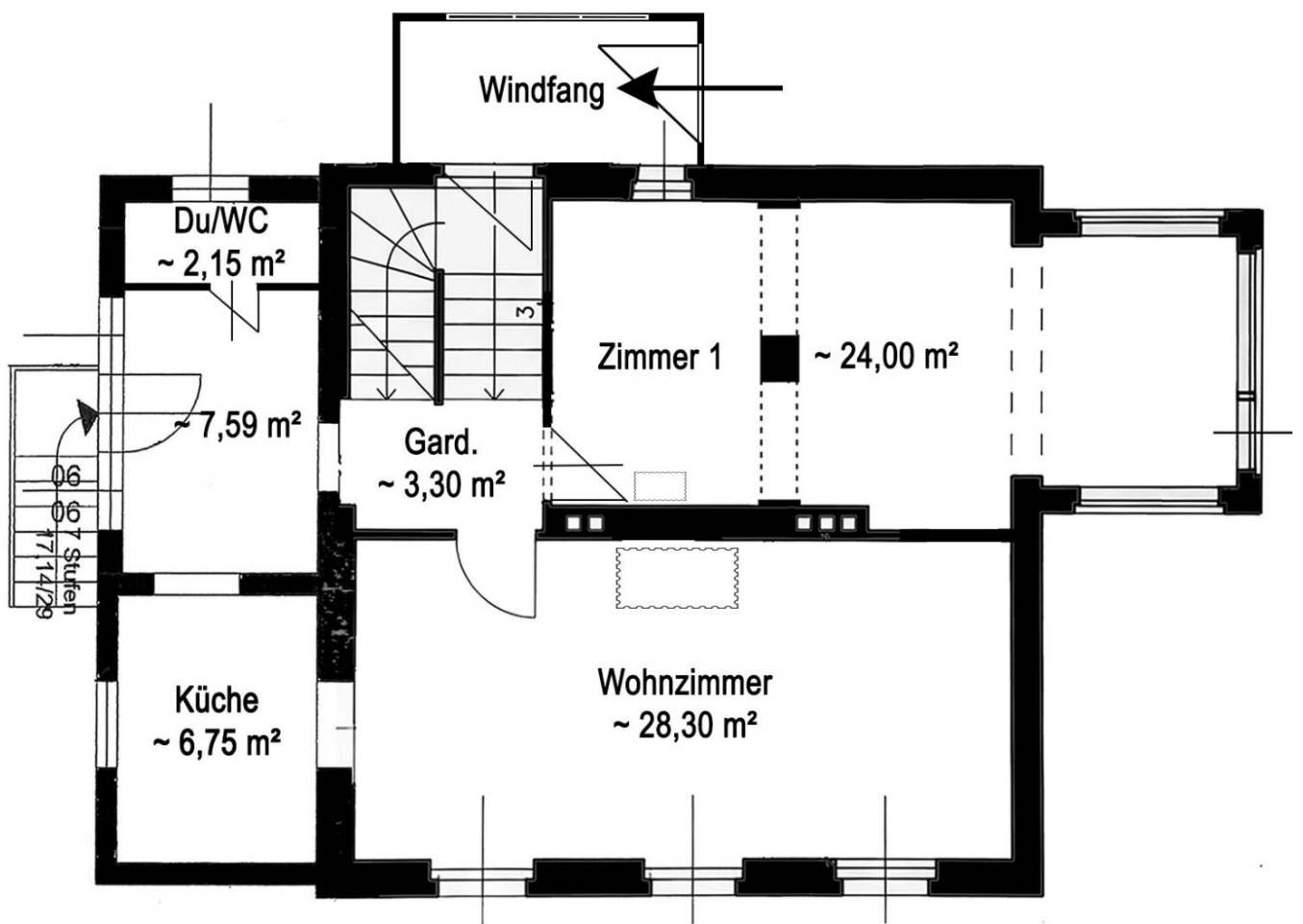


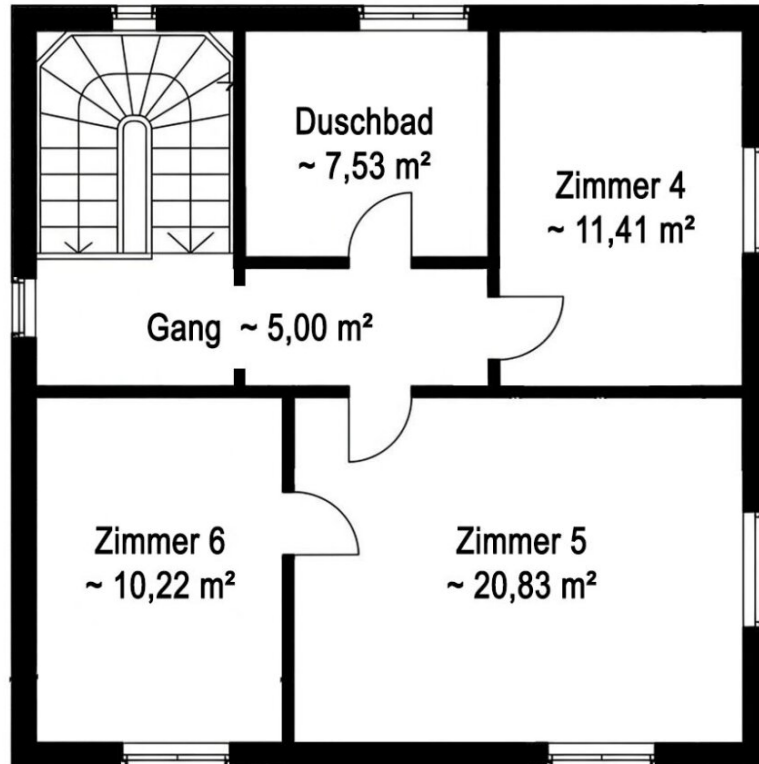


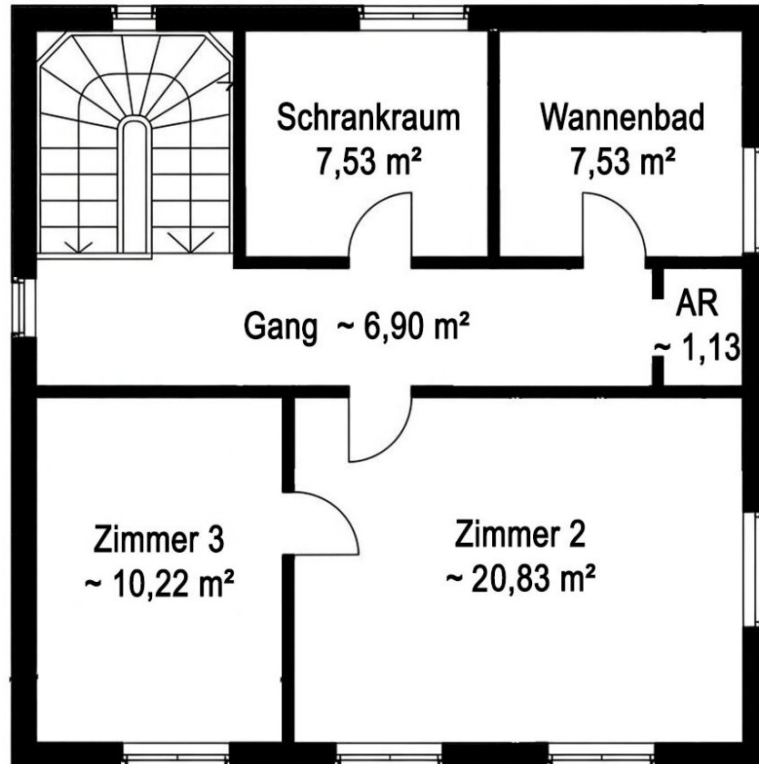


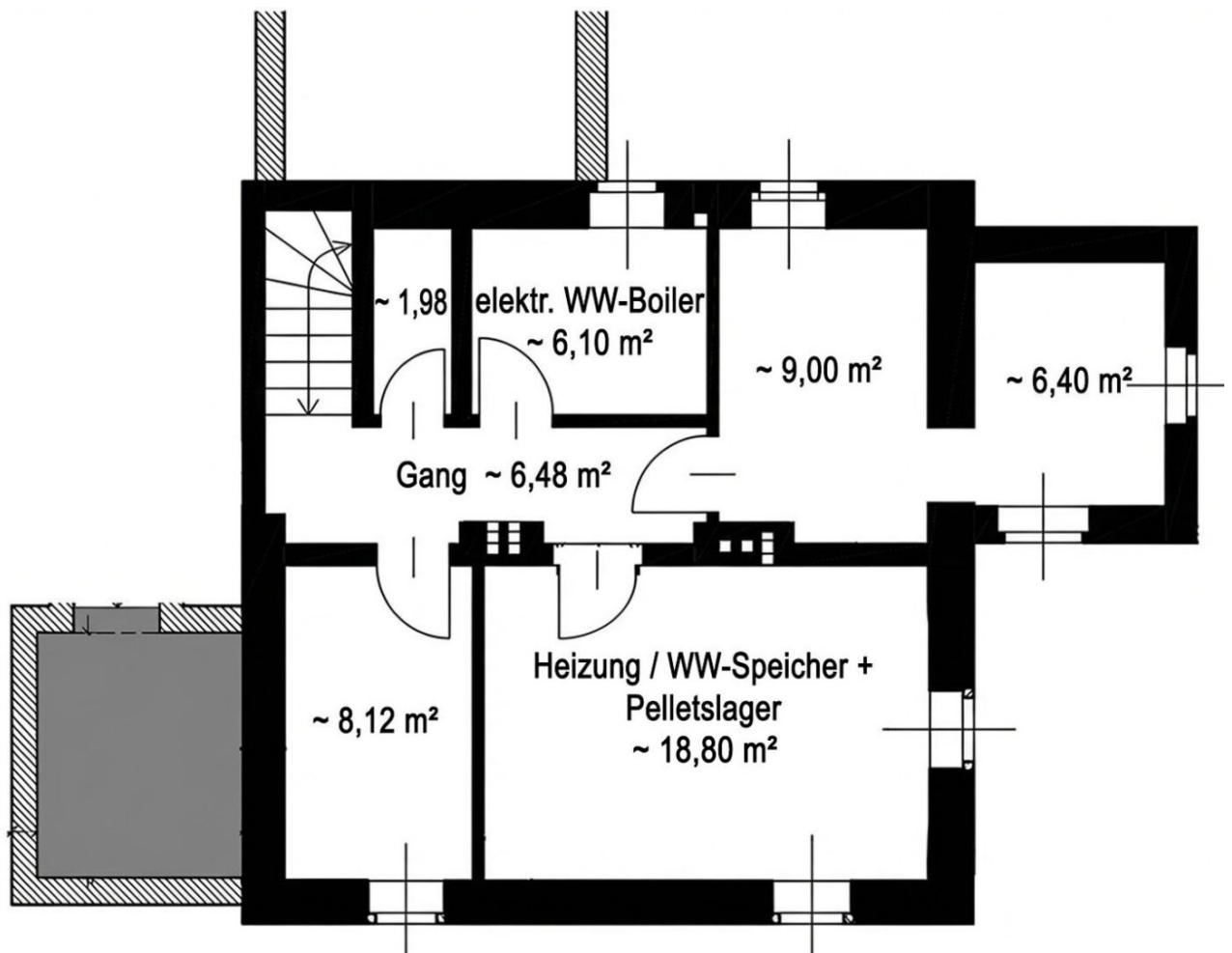












Objektbeschreibung

Großzügiges, laufend modernisiertes Wohnhaus mit ca. **175 m² Wohnfläche** und **großem Garten mit Grünblick** in Pressbaum/Pfalzau. Ideal für **eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder zwei Wohneinheiten**.

Das solide Gebäude (Bj. 1928) wurde stetig saniert, zuletzt **2022/2023 umfassend modernisiert**:

- komplette Elektrik neu
- neue **Pellets-Zentralheizung (Froling)** inkl. Warmwasserspeicher & Wärmepumpe
- Kaminsanierung
- neue **moderne Küche mit Miele-Geräten**
- Bäder
- renovierte Holzstiege

Raumaufteilung:

- EG: Wohnzimmer, moderne Küche, Zimmer, Duschbad
- 1.OG: 3 Zimmer, Duschbad
- 2.OG: 2 Zimmer, Bad mit Wanne
- Keller ca. 57 m² (Technik & Lager)

Ausstattung: Kachelofen, 2-fach isolierverglaste Fenster, Außenrollos im EG, Gartenhaus.

Lage: sonnig (Süd-/West-Ausrichtung), nur ca. **450 m ins Zentrum Pressbaum**, Bahnhof ca. 15 Gehminuten. Sehr gute Infrastruktur, Schulen & Kindergarten fußläufig, **A1 & Wien (Auhof) ca. 10 Min.** entfernt.

Highlights: helle Räume, große Zimmer, vielseitig nutzbar, perfekte Kombination aus Natur & Stadtnähe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap