Teilbare Liegenschaft in begehrter Lage am Kaiserspitz



Drohnenansicht aus Südost

Objektnummer: 95458

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	28,63 m²
Heizwärmebedarf:	E 196,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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





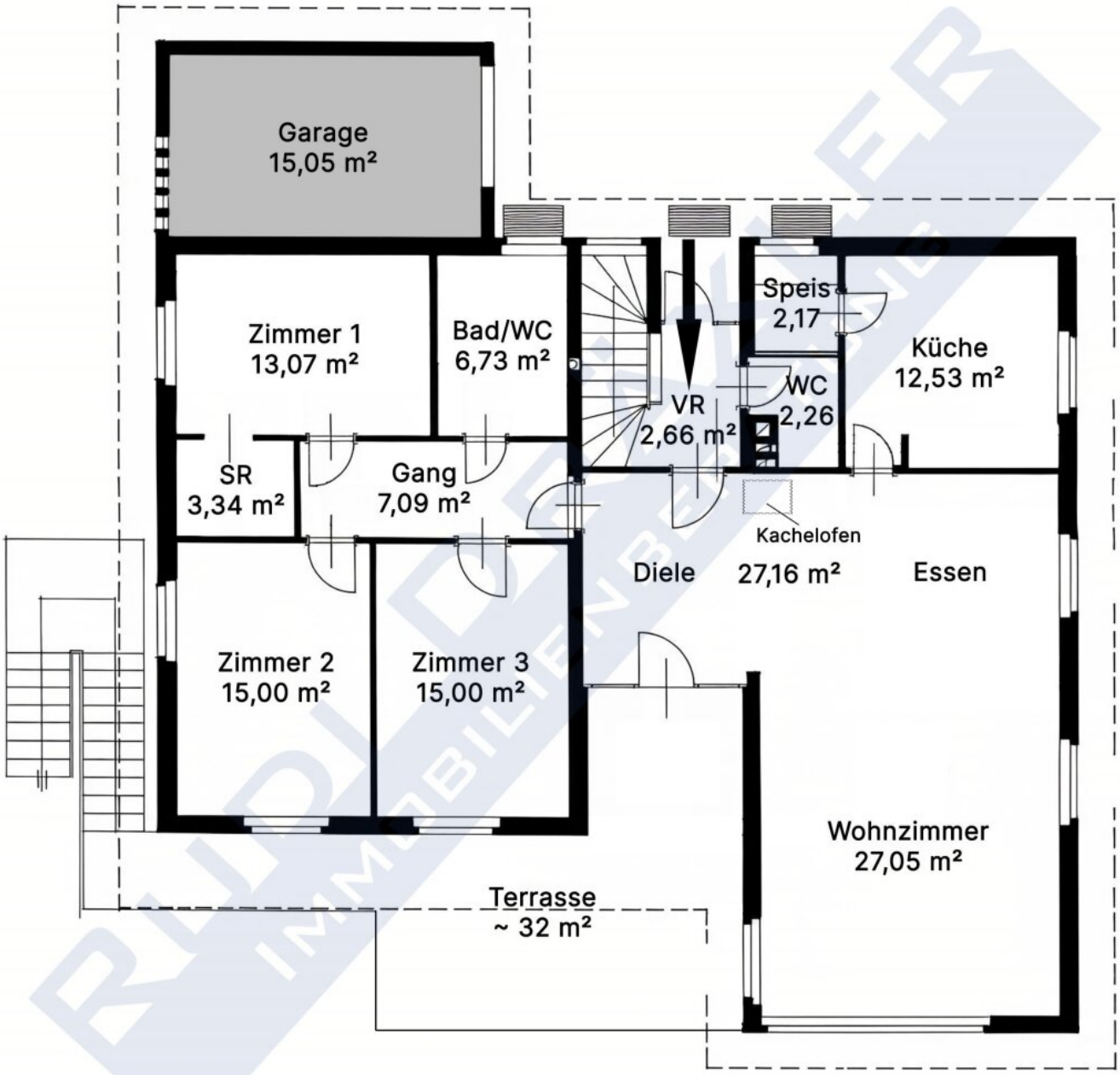


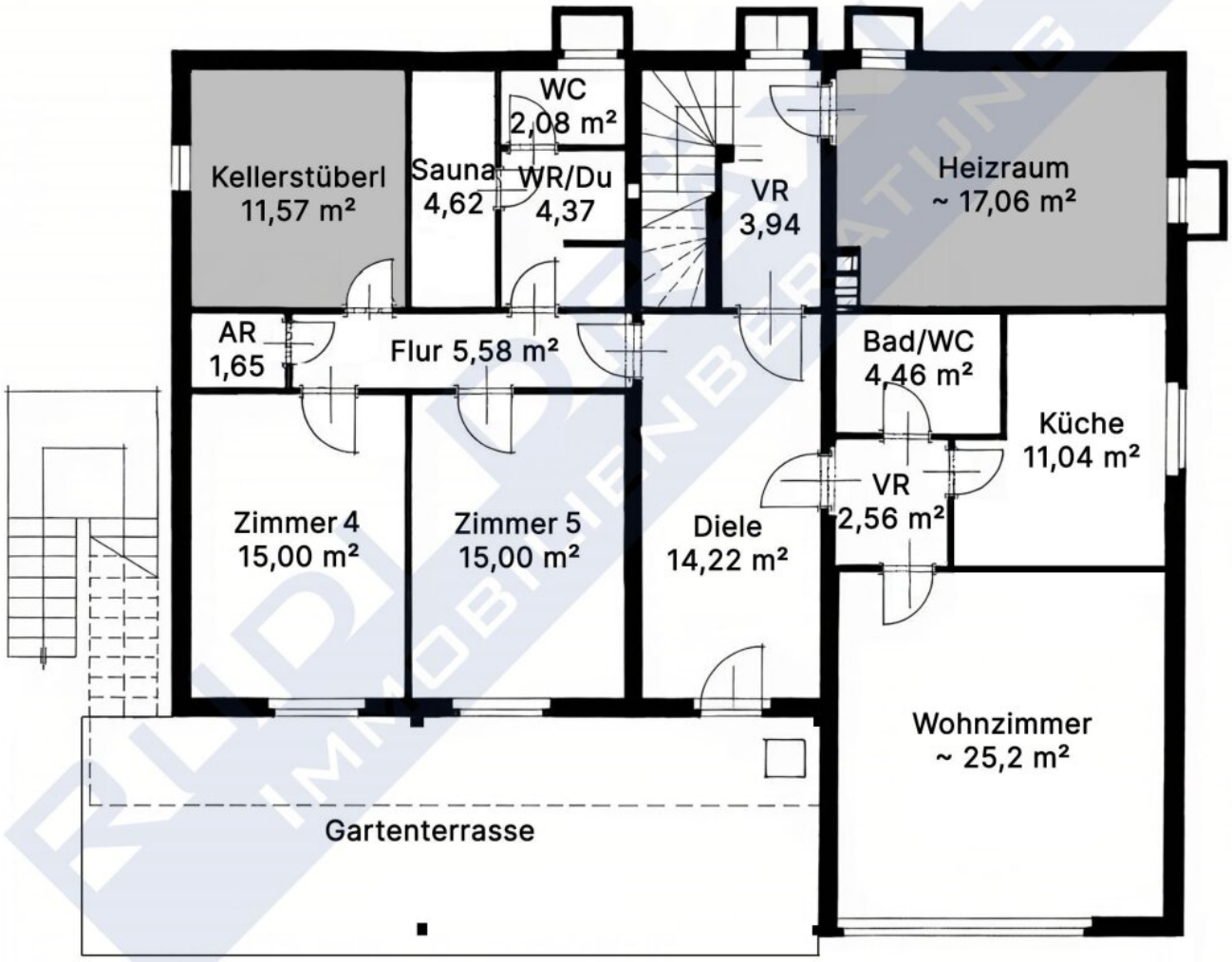









Garage
15,05 m²
Zimmer 1
13,07 m²
Bad/WC
6,73 m²
Speis
2,17
Küche
12,53 m²
WC
2,26
VR
2,66 m²
SR
3,34 m²
Gang
7,09 m²
Kachelofen
Diele
27,16 m²
Essen
Zimmer 2
15,00 m²
Zimmer 3
15,00 m²
Wohnzimmer
27,05 m²
Terrasse
~ 32 m²


Kellerstüberl
11,57 m²
Sauna
4,62
WC
2,08 m²
WR/Du
4,37
VR
3,94
Heizraum
~ 17,06 m²
AR
1,65
Flur 5,58 m²
Bad/WC
4,46 m²
Küche
11,04 m²
VR
2,56 m²
Zimmer 4
15,00 m²
Zimmer 5
15,00 m²
Diele
14,22 m²
Wohnzimmer
~ 25,2 m²
Gartenterrasse

Objektbeschreibung

Am Kaiserspitz in Rekawinkel erwartet Sie eine außergewöhnliche Liegenschaft in ruhiger Grünlage. Eingebettet in den Wienerwald verbindet sie naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit und ausgezeichneter Infrastruktur.

Das ca. 1965 in solider Ziegelmassivbauweise errichtete Haus wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert und bietet durch seine durchdachte Raumaufteilung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, Zweifamilienhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – hier stehen Ihnen viele Optionen offen. Eine zusätzliche Möglichkeit ergibt sich durch **Abteilen eines zweiten Bauplatzes** - sei es zur Veräußerung oder als Kapitalanlage.

Highlights der Liegenschaft:

- Zwei Wohnebenen mit flexibler Nutzung
- Zwei Küchen, zwei Wohnzimmer und drei Badezimmer
- Großzügige Südterrassen mit direktem Gartenzugang
- Kachelofen im Wohnbereich im Erdgeschoß
- Sauna mit Duschbad
- Großzügiger Garten mit Obstbäumen, Beerensträuchern, Gemüsebeet und altem Baumbestand
- Viel Privatsphäre und hoher Erholungswert
- Potenzial zur Abteilung eines zweiten Bauplatzes im nördlichen Grundstücksbereich

Bebauung:

- max. 2 Wohneinheiten
- MBF (150 m² + 4 % des Bauplatzes)
- offene Bauweise
- Bauklasse I, II

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Natur: Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig sind Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und die gute Verkehrsanbindung in Pressbaum und Tullnerbach rasch erreichbar.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap