ZWEI ZIMMER, VIEL RAUMGEFÜHL – UND DER WIENERWALD VOR DER LOGGIA | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26438

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Nutzfläche:	75,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	141,42 €
Heizkosten:	48,69 €
USt.:	27,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

GRUNDRISS

TOP 18 | 3. OBERGESCHOSS

ZELLMANN IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.



LEGENDE

- WOHNRÄUME
- VORRAUM
- BAD / WC
- ABSTELLRAUM
- LOGGIA

PLANBASIS

Bestandsplan Top 18
3. Obergeschoss

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematisch – nicht maßstäblich.












ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


ZELLMANN





GRUNDRISS

TOP 18 | 3. OBERGESCHOSS

ZELLMANN IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.



LEGENDE

- WOHNRÄUME
- VORRAUM
- BAD / WC
- ABSTELLRAUM
- LOGGIA

PLANBASIS

Bestandsplan Top 18
3. Obergeschoss

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematisch – nicht maßstäblich.

Objektbeschreibung

PRESSBAUM MIT WEITBLICK – 2 ZIMMER, LOGGIA & VOLL SANIERTES BAD

Mitten in Pressbaum und mit dem Wienerwald im Blick präsentiert sich diese gepflegte Zweizimmerwohnung als interessante Gelegenheit für Anleger. Die Kombination aus **großzügigem Wohnbereich, separatem Schlafzimmer, eigener Küche, Loggia und Lift** schafft ein überzeugendes Wohnkonzept mit angenehmer Weite.

Ein besonderer Pluspunkt ist das **2025 umfassend sanierte Badezimmer**. Auch das Wohnhaus selbst wurde durch einen Vollwärmeschutz an der Gebäudehülle wesentlich aufgewertet. Damit treffen ein klassischer, gut nutzbarer Wohnungsgrundriss und wesentliche bereits erfolgte Investitionen aufeinander.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Sie wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft und richtet sich daher insbesondere an Käufer, die eine bereits vermietete Wohnung mit guter Infrastruktur und langfristiger Perspektive suchen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** zentral in Pressbaum im Wienerwald
- **Raumkonzept:** 2 Zimmer plus separate Küche
- **Nutzfläche:** rund 75,72 m² inklusive Loggia laut Bestandsplan
- **Wohnbereich:** großzügig zusammengeführter Wohnraum
- **Schlafzimmer:** separat begehbar
- **Küche:** eigener, natürlich belichteter Raum mit Essplatz
- **Freifläche:** Loggia mit ca. 6,8 m²

- **Geschoss:** 3. Obergeschoss
- **Lift:** vorhanden
- **Badezimmer:** 2025 umfassend saniert
- **WC:** separat
- **Abstellraum:** innerhalb der Wohnung
- **Keller:** zugeordnetes Kellerabteil mit ca. 4 m²
- **Baujahr:** ca. 1969
- **Gebäudehülle:** Vollwärmeschutz vorhanden
- **Heizung:** zentrale Heizungsversorgung
- **Warmwasser:** Elektro-Warmwasserspeicher
- **Eigentümervorschreibung:** EUR 330,80 monatlich inklusive Heizkostenakonto und Rücklage
- **Bestand:** derzeit befristet vermietet
- **Befristung:** grundsätzlich bis 25.07.2029

GROSSZÜGIGER WOHNBEREICH STATT KLEINTEILIGEM GRUNDRISS

Der heutige Grundriss unterscheidet sich wesentlich vom ursprünglichen Plan: Der ehemals getrennte Wohnraum und das angrenzende Kabinett wurden zu **einem großzügigen, zusammenhängenden Wohnbereich** verbunden.

Dadurch entstand ein angenehm weitläufiger Raum, der unterschiedliche Wohnzonen ermöglicht. Wohnzimmer, Essbereich, Arbeitsplatz oder Leseecke lassen sich hier gut miteinander kombinieren, ohne dass der Raum kleinteilig wirkt.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Vom Wohnbereich führt der direkte Zugang auf die Loggia, wodurch Innen- und Außenbereich angenehm miteinander verbunden werden.

SEPARATES SCHLAFZIMMER – KLARE TRENNUNG VON WOHNEN UND RUHE

Das Schlafzimmer bleibt als **eigenständiger und klar vom Wohnbereich getrennter Raum** erhalten. Dadurch funktioniert die Wohnung trotz des großzügig geöffneten Wohnbereichs sehr gut als klassische Zweizimmerwohnung.

Die Raumgröße erlaubt eine komfortable Möblierung mit Doppelbett und zusätzlichen Schrank- beziehungsweise Stauraumlösungen. Die Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich schafft dabei eine angenehme Privatsphäre.

SEPARATE KÜCHE MIT ESSPLATZ

Die Küche ist bewusst nicht in den Wohnbereich integriert, sondern als eigener, natürlich belichteter Raum ausgeführt. Neben der Küchenzeile bietet sie ausreichend Platz für einen Essbereich und ermöglicht damit ein **klassisches und im Alltag sehr praktisches Raumkonzept**.

Die bestehende Küchenausstattung befindet sich in gepflegtem Bestandszustand. Gleichzeitig bietet der Raum gute Voraussetzungen für eine spätere individuelle Modernisierung.

2025 UMFASSEND SANIERTES BADEZIMMER

Ein wesentlicher Qualitätsvorteil der Wohnung liegt im Badezimmer: Dieses wurde **2025 umfassend saniert**. Damit wurde gerade jener Bereich modernisiert, der bei Wohnungen dieses Baujahres üblicherweise zu den kostenintensiveren Sanierungspositionen zählt.

Im Zuge der Arbeiten wurden umfangreiche Fliesenleger- und Installationsarbeiten durchgeführt. Dazu zählten unter anderem die Erneuerung von Fliesen und Untergrund, Arbeiten an der Badewanne und deren Abdichtung, neue beziehungsweise adaptierte Armaturen, Brausestangenset, Waschtisch samt Armatur sowie Maßnahmen an den Wasser- und Abwasseranschlüssen.

Auch die Anschlüsse für die Waschmaschine sowie Komponenten der Warmwasser- und Ablaufinstallation wurden erneuert beziehungsweise angepasst. Damit präsentiert sich das Badezimmer technisch und optisch deutlich moderner als der übrige klassische Wohnungsbestand.

Das separate WC ergänzt die komfortable Raumaufteilung und verhindert, dass Badezimmer und Toilette im Alltag gemeinsam genutzt werden müssen.

VOLLWÄRMESCHUTZ – EIN ECHTER PLUSPUNKT DES GEBÄUDES

Auch das Wohnhaus selbst wurde gegenüber seinem ursprünglichen Bauzustand wesentlich verbessert. Die Fassade verfügt über einen **Vollwärmeschutz**, der die thermische Qualität der Gebäudehülle deutlich aufwertet.

Gerade bei einem Gebäude aus den späten 1960er-Jahren ist eine bereits ausgeführte thermische Verbesserung ein wesentlicher Vorteil. Eine gedämmte Gebäudehülle kann zu einem ausgeglicheneren Raumklima beitragen und reduziert den typischen Nachholbedarf eines unsanierten Gebäudes dieser Bauperiode.

Die Energiekennzahlen mit einem Heizwärmebedarf von 36,6 kWh/m²a und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,90 unterstreichen die vergleichsweise gute energetische Qualität des Gebäudes.

LOGGIA MIT BLICK RICHTUNG WIENERWALD

Die ca. 6,8 m² große Loggia ist direkt vom Wohnbereich erreichbar und erweitert die Wohnung um einen gut nutzbaren privaten Freibereich.

Durch die Lage im 3. Obergeschoss eröffnet sich ein reizvoller Blick über Pressbaum bis zu den bewaldeten Höhen des Wienerwaldes. Die Loggia bietet genügend Platz für Sitzmöbel und schafft damit einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Zusätzlich steht ein zugeordnetes Kellerabteil mit rund 4 m² zur Verfügung und ergänzt das Stauraumangebot der Wohnung.

LAUFENDE KOSTEN IM ÜBERBLICK

- **Monatliche Eigentümervorschreibung:** EUR 330,80
- **Verwaltungskosten:** EUR 34,94 brutto
- **Betriebskosten:** EUR 155,56 brutto

- **Heizkostenakonto:** EUR 58,43 brutto

- **Rücklage:** EUR 81,87 monatlich

BESTEHENDES MIETVERHÄLTNIS – INTERESSANT FÜR ANLEGER

Die Wohnung wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft. Die vertragliche Befristung läuft grundsätzlich bis zum **25. Juli 2029**. Der Mietzins ist wertgesichert vereinbart.

Nach Ablauf des ersten Vertragsjahres besteht für die Mieterseite eine vertragliche Möglichkeit zur vorzeitigen Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats.

Das Angebot richtet sich damit insbesondere an Anleger, die eine **bereits vermietete Zweizimmerwohnung mit klar strukturierter Restlaufzeit, guter Gebäudesubstanz und bereits erfolgten Investitionen** suchen.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Der Heizwärmebedarf beträgt **HWBRef,RK 36,6 kWh/m²a**. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt **fGEE 0,90**. Beide Kennwerte entsprechen der Energieeffizienzklasse B.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – MITTEN IN PRESSBAUM, SCHNELL IM WIENERWALD

Pressbaum verbindet die Infrastruktur einer gewachsenen Wienerwaldgemeinde mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Wohnung befindet sich in zentraler Ortslage und profitiert damit von **kurzen Wegen zu den wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens**.

Die Bahnanbindung von Pressbaum ermöglicht eine komfortable öffentliche Verbindung in Richtung Wien sowie innerhalb des westlichen Wiener Umlandes. Damit eignet sich die Lage auch für Personen, die regelmäßig nach Wien pendeln und gleichzeitig bewusst außerhalb des dicht verbauten Stadtgebiets wohnen möchten.

Im Ortsgebiet befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Die zentrale Lage erleichtert damit viele alltägliche Wege.

Gleichzeitig liegt der besondere Reiz Pressbaums unmittelbar vor der Haustüre: Der Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Die bewaldeten Höhenzüge prägen nicht nur die Umgebung, sondern sind auch von der Wohnung und der Loggia aus sichtbar.

Damit verbindet die Lage **gute Alltagstauglichkeit, öffentliche Erreichbarkeit und die Lebensqualität des Wienerwaldes** auf besonders angenehme Weise.

UNSER RESÜMEE

Eine interessante Zweizimmerwohnung für Anleger, die Wert auf **einen großzügigen Wohnbereich, separates Schlafzimmer, eigene Küche, Loggia und Lift** legen. Besonders positiv fallen das 2025 umfassend sanierte Badezimmer und der bereits vorhandene Vollwärmeschutz des Wohnhauses ins Gewicht.

Die Kombination aus zentraler Lage in Pressbaum, Wienerwaldblick, bestehendem Mietverhältnis und den bereits erfolgten Investitionen macht die Wohnung zu einem stimmigen Gesamtpaket mit langfristiger Perspektive.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden

üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap