

Historische Villa auf großzügigem Grundstück – mit Baulandreserve und Zukunftsperspektive



Küche im Landhausstil mit Ausgang auf die Veranda

Objektnummer: 95584

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1907
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	239,00 m²
Nutzfläche:	463,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

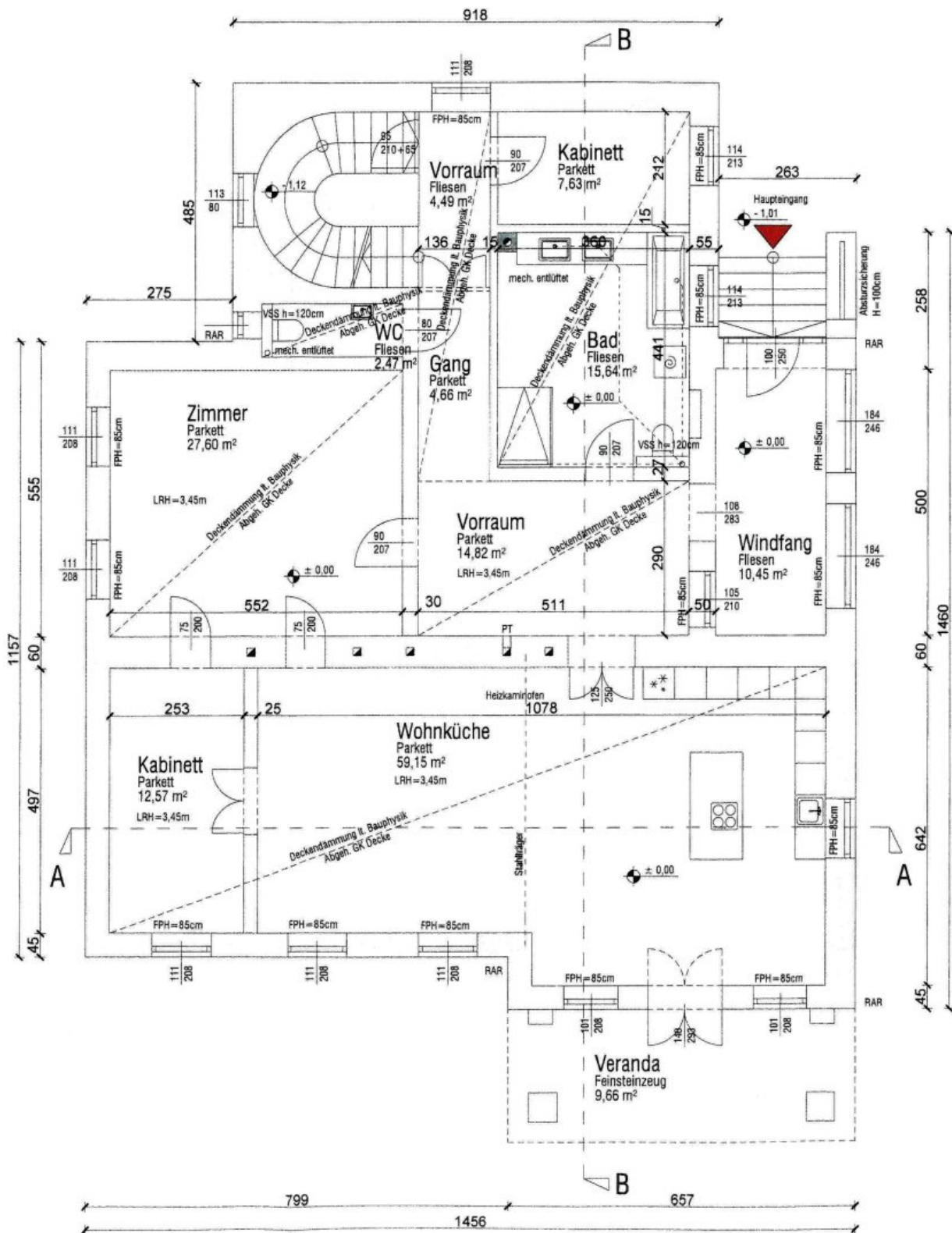


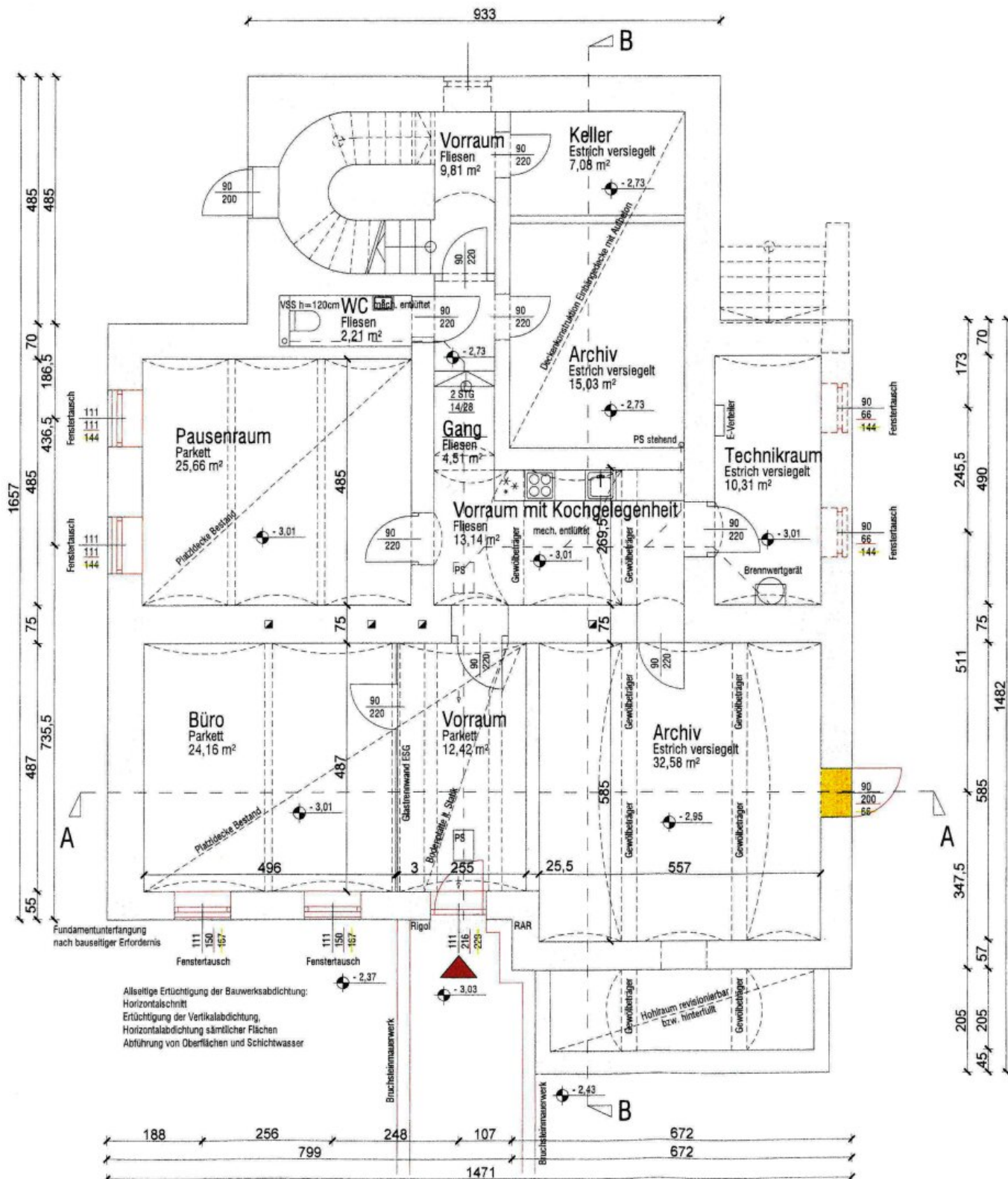












Objektbeschreibung

239 m² Wohnfläche | ca. 463 m² Gesamtnutzfläche | ca. 3.800 m² Grundstück | Baulandreserve | ca. 160 m² Ausbaupotenzial

Diese außergewöhnliche **Jahrhundertwende-Villa** befindet sich in zentraler Lage von Pressbaum auf einem großzügigen, **südseitig ausgerichteten Grundstück mit fast 3.800 m²**. Die ersten Einträge im Bauakt stammen aus **1890**, Einreichpläne aus dem Jahr **1907** wurden vom Wiener Stadtbaumeister **Gottfried Berger** erstellt.

Die Villa verbindet den Charme ihrer historischen Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das rund **160 m² große Erdgeschoß wurde 2016/2017 umfassend saniert** und zu einer großzügigen Wohnung ausgebaut. Herzstück ist der nahezu **60 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit Landhausküche und Kochinsel, Heizkaminofen und direktem Ausgang auf die **gemauerte Südveranda**. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein über **27 m² großes Schlafzimmer**, Schrankraum, großzügiges Badezimmer, separates WC und ein vielseitig nutzbares Kabinett.

Das **Souterrain** bietet weitere vielseitig nutzbare Flächen und wurde zuletzt als Büro genutzt. Auf dieser Ebene befinden sich unter anderem ein knapp **37 m² großer südseitiger Raum**, ein weiteres ca. **26 m² großes Zimmer**, Teeküche, WC und Archiv. Historische Details wie **Holzkastenfenster, Holzkassetten Türen, Fischgrätparkett und eine teilweise sichtbar erhaltene Platzdecke** verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Zu den Sanierungsmaßnahmen zählen unter anderem **Fußbodenheizung in Erdgeschoß und Souterrain, erneuerte Wasser- und Elektroleitungen in den sanierten Etagen, Drainage rund um das Gebäude, Horizontalsperre sowie Dämmung und Sanierung des Sockelbereichs**.

Ein besonderes Plus ist das derzeit noch **unsanierte Dachgeschoß**. Hier besteht aufgrund des vorhandenen Raumangebots und des herrlichen Ausblicks die Möglichkeit, **ca. 160 m² zusätzliche Wohnfläche** zu schaffen – beispielsweise für weitere Zimmer oder eine eigenständige Wohneinheit.

Der parkähnliche Garten mit **Altbaumbestand, Rasenflächen und Südveranda** bietet viel Privatsphäre und Erholungsraum. Eine neu geschaffene Zufahrt führt direkt zum Haus; **zwei PKW-Stellplätze** sind vorhanden, weitere Parkmöglichkeiten bestehen hinter dem Gebäude.

Ein im Norden gelegener, abteilbarer Bauplatz stellt eine besonders interessante **Baulandreserve mit langfristiger Perspektive** dar.

Lage

Die Immobilie liegt **unmittelbar im Pressbaumer Stadtzentrum**. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Schulen, Gastronomie und weitere Infrastruktur befinden sich in Pressbaum und Tullnerbach. Der **Bahnhof Pressbaum** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach **Wien-Hütteldorf und St. Pölten**. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Liegenschaft.

Der **Wienerwaldsee** mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beachvolleyball- und Skaterplatz ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Das **Schulzentrum Sacré Coeur Pressbaum** sowie das **Norbertinum in Tullnerbach** liegen in unmittelbarer Umgebung.

Eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur: großzügiges Wohnen, Arbeiten und Leben im Grünen – mitten im Zentrum von Pressbaum und mit hervorragender Anbindung an Wien.

Ideal für:

Wohnen | Wohnen & Büro | Mehrgenerationenhaus | großzügiger Familiensitz | Ausbauprojekt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap