

## **Landhausrarität mit Flair – 3.893 m² Traumgrundstück mit Option auf zusätzliches Baugrundstück**



Hausansicht gartenseitig

**Objektnummer: 95213**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3021 Pressbaum               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1878                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 188,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 167,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,99                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 490.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H ?+43 664 394 0880























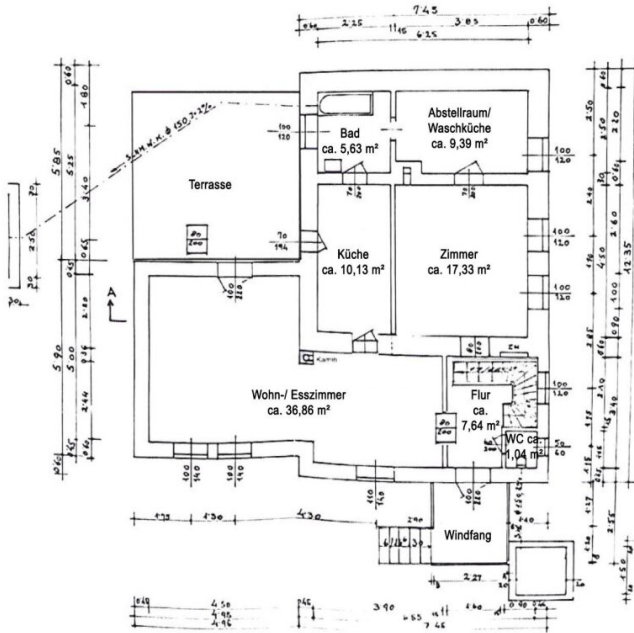




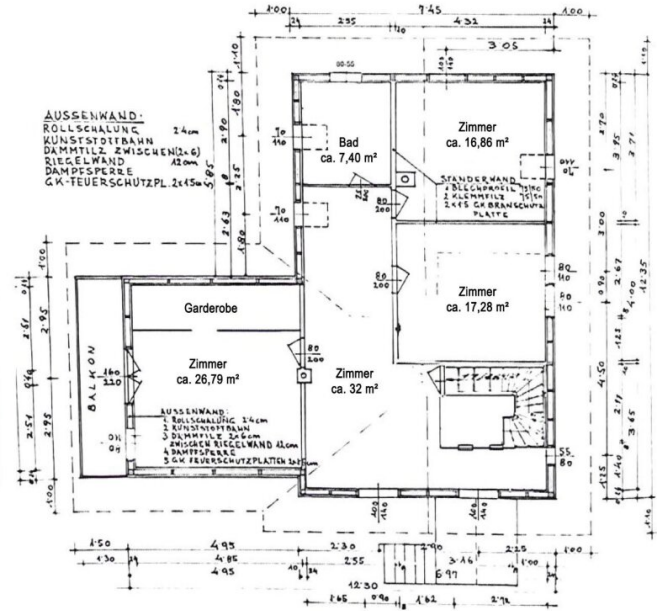




## Erdgeschoß



## Dachgeschoß





## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Landhaus liegt inmitten der idyllischen Wienerwaldlandschaft auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.893 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Naturliebhaber. Die Liegenschaft umfasst verschiedene Widmungen – Bauland-Wohngebiet, Land- und Forstwirtschaft sowie Grüngürtel und Wald – und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Optional kann ein angrenzendes Grundstück mit ca. 1.269 m<sup>2</sup> zusätzlich erworben werden, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien oder all jene macht, die Raum für künftige Projekte suchen.

Das romantische Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre und naturnahe Lage. Im Erdgeschoß befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur sonnigen Südostterrasse mit Grillplatz, eine voll ausgestattete Küche mit zusätzlichem Holzofen, ein flexibel nutzbares Zimmer (z. B. Büro oder Gästezimmer), ein Badezimmer mit Wanne, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Im Dachgeschoß stehen vier geräumige Zimmer zur Verfügung, eines davon mit begehbare Garderobe und Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Bidet komplettiert das Angebot.

Der weitläufige Garten mit Blumen, Obstbäumen und einem alten Nussbaum bietet einen idealen Rückzugsort. Ein eigener Waldanteil sowie der direkte Zugang zum Quellfluss „Dürre Wien“ machen das Grundstück zu einem kleinen Paradies. Ein Brunnen sorgt für eine unabhängige Gartenbewässerung. Das vollständig eingezäunte, teils ebene und teils ansteigende Grundstück eignet sich hervorragend für Hundebesitzer.

Das angrenzende Grundstück (ca. 1.269 m<sup>2</sup>) bietet zusätzliches Ausbaupotenzial. Es ist als Bauland-Wohngebiet und Land- und Forstwirtschaft gewidmet, weist eine offene Bauweise (Bauklasse I/II) auf und erlaubt eine bebaubare Fläche von 150 m<sup>2</sup> plus 4 % jenes Teiles des Bauplatzes, der gemäß Bebauungsplan in der Festlegung "MBF" liegt. Zwei PKW-Stellplätze pro Wohneinheit sind erforderlich. Die Aufschließungsabgabe ist noch nicht entrichtet. Kaufpreis des angrenzenden Grundstückes: € 250.000,-- zzgl. 3 % Provision und 20 % USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <9.500m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap