

**Großzügige 6-Zimmer-Wohnung im charmanten
„Adlerhof“ - inkl. Eigengarten und Stellplatz**



Hausansicht südostseitig

Objektnummer: 95292

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1924
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Stellplätze:	1
Garten:	192,00 m ²
Keller:	5,69 m ²
Heizwärmebedarf:	G 264,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	340,52 €
Heizkosten:	100,00 €
Sonstige Kosten:	218,68 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges=Sanierungsdarlehen (dzt. aushaftend € 29.147,-- Stichtag 10_2025, Laufzeit bis 30.6.2039)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

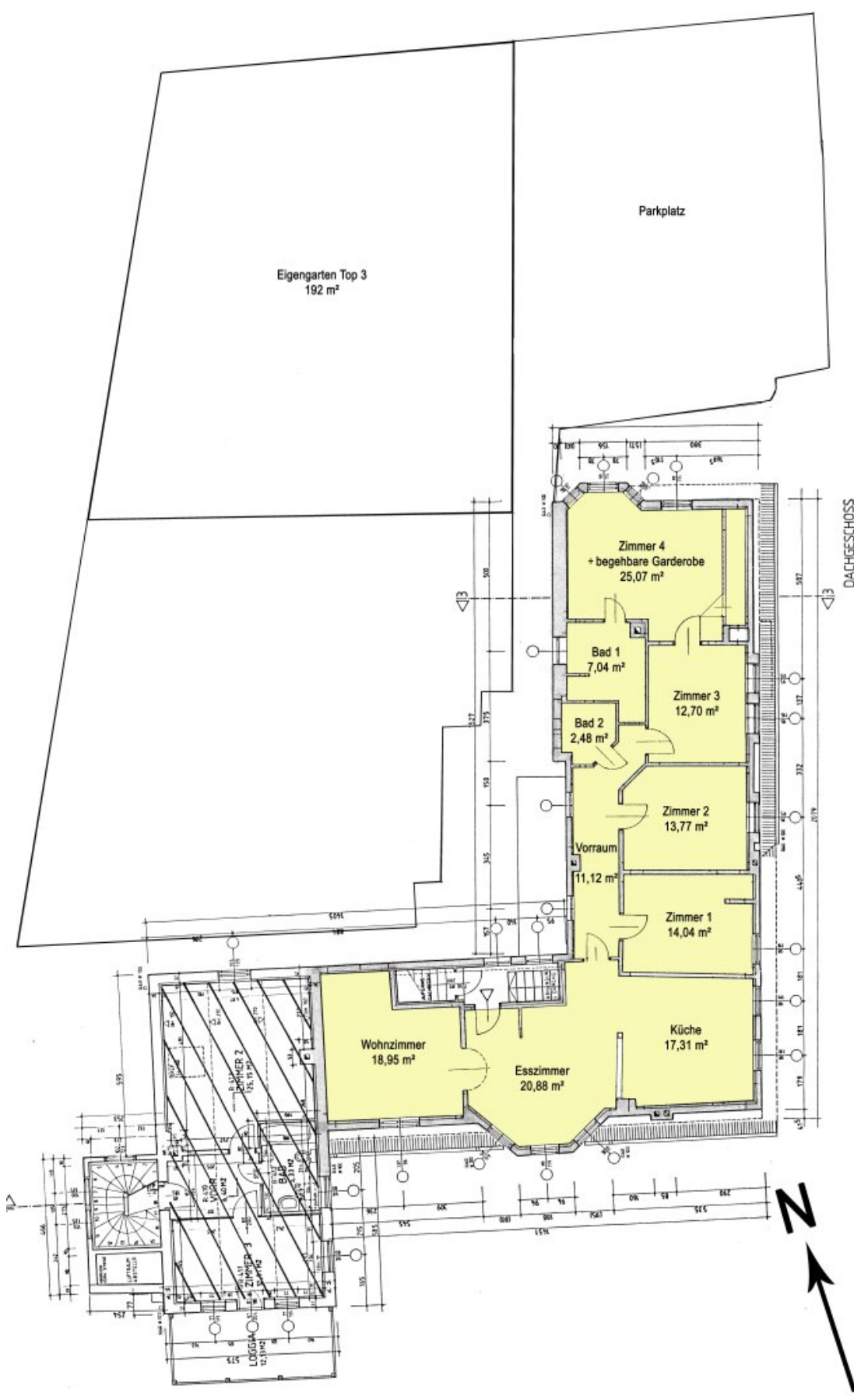












Eigengarten Top 3
192 m²

Parkplatz

Zimmer 4
+ begehbare Garderobe
25,07 m²

Bad 1
7,04 m²

Zimmer 3
12,70 m²

Bad 2
2,48 m²

Zimmer 2
13,77 m²

Vorraum
11,12 m²

Zimmer 1
14,04 m²

Wohnzimmer
18,95 m²

Esszimmer
20,88 m²

Küche
17,31 m²

DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Im charmanten Ensemble des **Adlerhofs** - einer ehemaligen Wagenremise aus dem 19. Jahrhundert, 1924 aufgestockt und **1992 revitalisiert** - erwartet Sie diese **lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche** und **6 Zimmern**.

Highlights:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Vollholzküche (Markengeräte)
- 2 Bäder (eines en-suite mit Wanne & Fenster, eines mit Dusche)
- **192 m² privater Garten** mit Gartenhaus mit überdachtem Sitzplatz & Grillkamin
- **Eigener KFZ-Stellplatz** und Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Moderne **Pellets-Zentralheizung (2020)** mit Verbrauchsabrechnung

Lage:

Zentrum Pressbaum nur ca. 650 m entfernt – Schulen, Einkauf, Ärzte und Bahnhof fußläufig erreichbar.

Westautobahn-Auffahrt ca. 2 km, Wien Auhof in ca. 15 Min., Wien Hütteldorf per Bahn in rund 20 Min.

Gebäude:

- Ursprungsbau 19. Jh., Umbau 1924, Revitalisierung 1992 (4 Wohnparteien)
- 2020 neue Heizungsanlage (Pellets)
- 2023 Sockelsanierung, laufendes Sanierungsdarlehen (aktueller Stand ca. € 27.600 – Laufzeit bis Ende 2038)

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und einem seltenen Gartenparadies im Mehrparteienhaus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap