

## Schmuckstück - stilvolle Dachgeschosswohnung in der Turmvilla



**Objektnummer: 960/69484**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1884
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	132,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	384,71 €
<b>USt.:</b>	38,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)























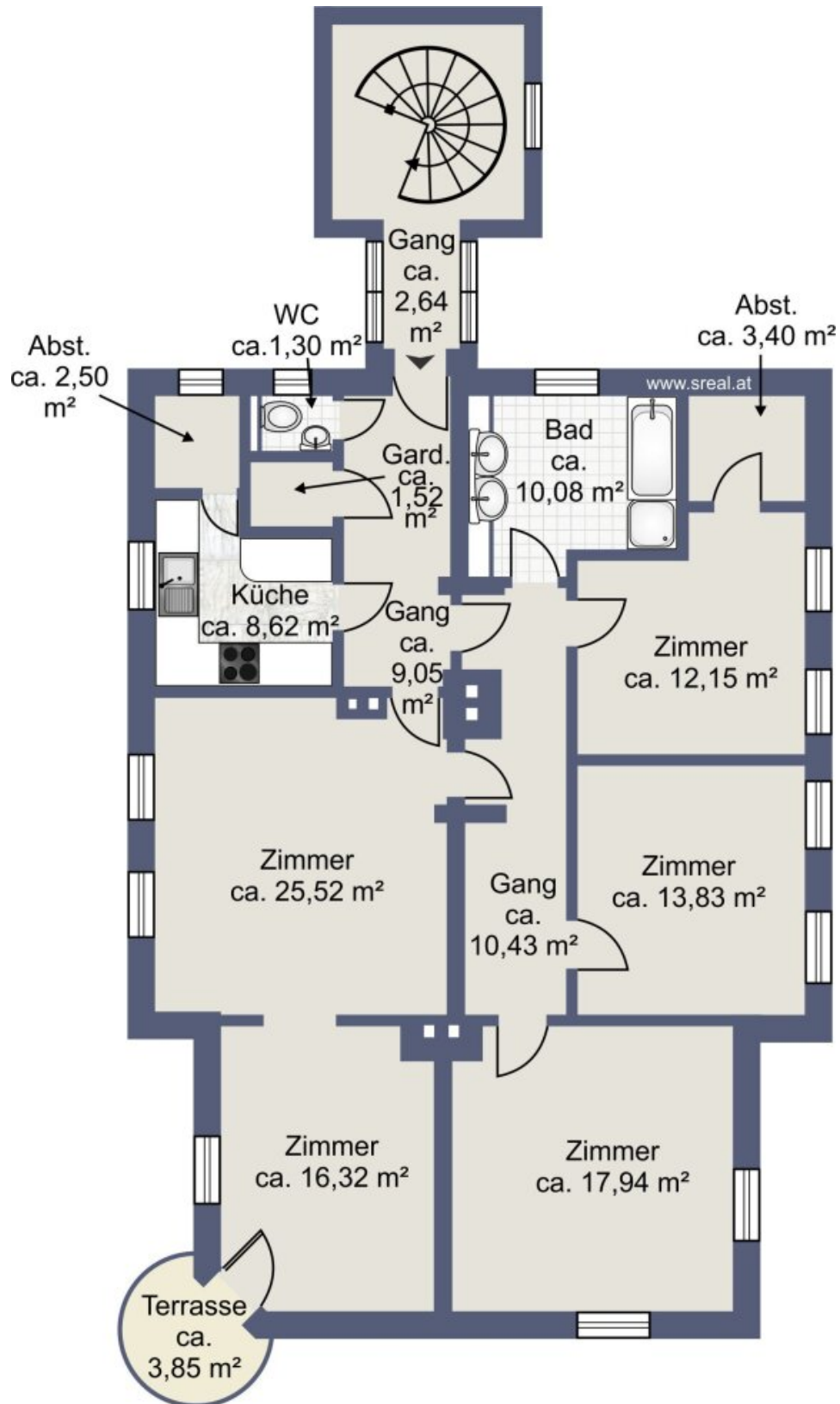
REAL  
Immobilien



REAL  
Immobilien







Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

### 5 Zimmer - Balkon - traumhafter Fernblick - Eigengarten mit Holzpavillon - Kamin - zwei Autoabstellplätze

Diese charmante **Dachgeschosswohnung** erstreckt sich über ca. **132 m<sup>2</sup>** und vereint modernen Komfort mit historischem Flair. Die Immobilie verfügt über **5** gut geschnittene **Zimmer** und wurde laufend gepflegt und saniert, sodass sie sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Hier erwartet Sie ein behagliches Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare perfekt geeignet ist!

#### Highlights auf einen Blick:

- großzügiger Flur mit separater Garderobe
- hochwertige **DAN-Einbauküche** inkl. Markengeräten und angrenzender Speis
- geräumiges Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin und Dachfenstern
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und großem Fenster
- separates WC mit Handwaschbecken
- 4 Zimmer, vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro
- begehrter Kleiderschrank
- südostseitiger Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne

Das Gebäude wurde liebevoll restauriert, der **Dachgeschossausbau** erfolgte **1998**. Die Ausstattung ist modern: Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassbereichen



sowie PVC.

Die **Fenster** wurden **2022** teils **erneuert** und sind als Holz-Alu- oder 3fach verglaste Kunststofffenster ausgeführt.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gas-Kombitherme/Etagenheizung**, zusätzlich sorgt der **Kamin** im Wohnzimmer für wohlige Wärme.

Der Außenbereich umfasst einen idyllischen **Parkgarten** mit altem Baumbestand, einem funktionsfähigen **Brunnen** und einem **Holzpavillon** – ein echter Rückzugsort.

Die erhöhte Lage der Villa über Pressbaum bietet einen atemberaubenden Blick über das gesamte Tal.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch **zwei** direkt vor dem Haus gelegene **PKW-Stellplätze**.

#### **Fazit:**

Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück – sie kombiniert stilvolles Wohnen mit einzigartigem Charme.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3093887?accessKey=6689>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### **Lage und Infrastruktur:**

Die Immobilie bietet eine **attraktive Lage** im **Wienerwald** mit guter Anbindung an die Westautobahn (A1) und den öffentlichen Verkehr, wodurch Wien in ca. 25 Minuten erreichbar ist.

In der Nähe gibt es zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, **Schulen** und **Ärzte**, darunter die renommierte Sacré Coeur Schule.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Freizeitmöglichkeiten wie Tennisplätze und das **Naturbad Pressbaum** bieten zusätzlichen Erholungswert.

**Résumé:** Die Lage ist ideal für Familien und Pendler, die eine Balance zwischen städtischem Komfort und Natur suchen.

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m



Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.