

Einfamilienhaus in sonniger Ruhelage



Objektnummer: 6662

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Nutzfläche:	159,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	138,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

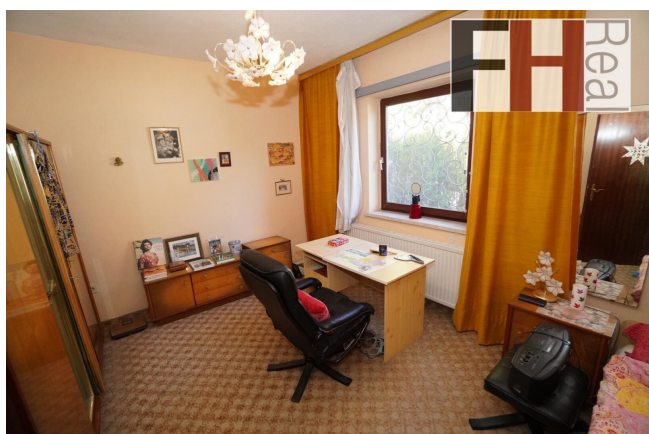


Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3









Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in sonniger Ruhlage

Das angebotene Haus liegt in einer begehrten Siedlungslage auf einem Südhang in Gehweite zum Pressbaumer Zentrum mit typischer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Da es sich um eine geschlossene Wohnsiedlung in einer Sackgasse handelt, besteht keinerlei Durchzugsverkehr, Kinder können ohne Gefahr auch direkt vor dem eigenen Haus spielen, oder aber den nahen Wienerwald erkunden.

Das Haus wurde im Jahr 1975 in Massivbauweise errichtet und bietet auf zwei Ebenen eine Nutzfläche von ca. 160 m². Insgesamt stehen 4 Zimmer in den beiden Geschossen zur Verfügung, die auch den Platzbedarf von Familien gut decken können. Auch eine Kombination der Bereiche Wohnen und berufliche Arbeit kann leicht umgesetzt werden. Die Topographie des Grundstücks ermöglicht aufgrund der Hanglage eine volle Nutzbarkeit des vorderen Teils des Kellergeschoßes für weiteren Wohnraum, für ein eigenes Büro oder auch für einen umfangreichen Wellness- und Fitneßbereich.

Das Obergeschoß gliedert sich in 3 Zimmer. Der vorgelagerte Balkon mit rund 7 m² kann direkt vom Wohnzimmer betreten werden und bietet einen herrlichen Ausblick auf den Wienerwald. Durch die südliche Ausrichtung des Wohnzimmers und des Balkons ist viel Tageslicht und direkte Sonneneinstrahlung den ganzen Tag über gewährleistet. Die beiden Schlafzimmer mit jeweils ca. 14 m² Fläche sind östlich bzw. ebenfalls südlich ausgerichtet.

Die als eigener Raum ausgeführte Küche bietet eine Fläche von rund 15 m² und ist mit einer Einbauküche, einer Essecke und direktem Zugang zur hinter dem Haus befindlichen Terrasse ausgestattet. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich auch noch ein Badezimmer und eine separate Toilette.

Im hangseitigen Teil des Untergeschosses befindet sich das Entree´ mit dem Stiegenaufgang, ein ca. 15 m² großes Zimmer und ein Nutzbereich im hinteren Teil, der durch eine Verglasung vom Entree´ abgegrenzt wird. Hier befindet sich neben einem kleinen Badezimmer noch Platz für einen Wellnessbereich, der Heizraum, der Öllagerraum sowie ein Abstell/Vorratsraum.

Ebenso gelangt man vom Vorzimmer direkt in die in das Haus integrierte, rund 19 m² große Garage.

Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizungsanlage mit einem zweiten Brenner für Holzstückgut.

Viel Stauraum bietet auch noch der Große Dachbodenraum, der direkt über die Stiege vom Wohnzimmer erreicht werden kann und auch noch zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten für noch mehr Wohnraum bietet.

Der Garten befindet sich in Hanglage und ist mit regionaler Vegetation bepflanzt. Er wirkt mit seinem Baumbestand sehr naturnahe und wartet auf die Neugestaltung durch die zukünftigen Hobbygärtner. Der Wienerwald als Naherholungsgebiet grenzt direkt an den Gartenzaun, damit kann die sportliche Erholung, oder die Entdeckungsfahrt für Kinder unmittelbar am eigenen Grundstück bereits starten. Sogar Rehe kommen ab und an zu Besuch an den Gartenzaun.

Das Grundstück besitzt lt. Grundbuch eine Fläche von 542 m² und liegt im Bauland Wohngebiet mit einer Verbaubarkeit von rund 170 m² in der Bauklasse I hangseitig und der Bauklasse II talseitig in offener Bauweise. Damit besteht sogar für eine Erweiterung des bestehenden Baukörpers noch einiges Potential, wobei hier die gemeindeseitigen Bebauungsbestimmungen und geologischen Vorgaben (Rutschhanggebiet) zu beachten sind.

Die Gemeinde Pressbaum selbst liegt in der Nähe der westlichen Wiener Stadtgrenze mitten im Wienerwald.

Mit ihren aktuell ca. 8000 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund der guten Infrastruktur und der geographischen Nähe zu Wien ein begehrtes Wohngebiet für Menschen, die die Lebensqualität des grünen Umfeldes des Wienerwaldes mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstil der Großstadt Wien kombinieren möchten.

Pressbaum ist mit einem eigenen Kindergarten, einer Volksschule, sowie Mittelschule und Gymnasium auch für schulpflichtige Kinder perfekt ausgestattet.

Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie mittels der eng getakteten S-Bahn in nur 15 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder Sie gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Die Bahnstation liegt nur ca. 1,5 km entfernt, die nächste Busstation mit Anschluss nach Hütteldorf befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Abgebers.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

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