

## " Großzügiges Wohnen in historischer Villa in Pressbaum "



01. Eigentumswohnung 3021 Pressbaum

**Objektnummer: 1626\_28214**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	ca. 1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	122,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 193,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,34
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johannes Löcker**

RE/MAX Elite  
Mühlbergstraße 11/3/21  
1140 Wien

H +43 670 40276 12  
F +43 1 208 31 44











**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

### **"Historische Villa, moderner Wohnkomfort – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon"**

Ihr neues Zuhause in ruhiger und naturnaher Lage von Pressbaum, am Waldrand und dennoch nur wenige Minuten von Wien entfernt. Hier befindet sich die geschichtsträchtige Villa „Bier“, ein repräsentatives Zinshaus aus dem Jahr 1906, das historische Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Innerhalb dieser gepflegten Villa gelangt eine großzügige Wohnung im 2. Obergeschoß zum Einzelverkauf.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 122,45 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie besonders großzügige Zimmer. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume bieten. Die separate Küche ist klar vom Wohnbereich getrennt und unterstreicht den klassischen Wohnungsgrundriss, der sowohl Funktionalität als auch Wohnqualität in den Vordergrund stellt.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit ca. 7,11 m<sup>2</sup>, der sich ideal für entspannte Momente im Freien eignet. Die Wohnung verfügt zudem über einen Schwedenofen, welcher in kalten Wintertagen für behagliche Wärme sorgt.

Die Villa wurde Ende der 1990er- und Anfang der 2000er-Jahre umfassend saniert und seither laufend instand gehalten. Ein Gutachten zum Bauzustand gemäß § 37 Abs. 4 WEG bestätigt den sehr guten Erhaltungszustand der gesamten Liegenschaft. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die Wohnung verfügt über eigene Zähler für Gas und Strom, wodurch eine transparente Abrechnung gewährleistet ist.

Ein Wohnungseigentumsvertrag samt vorläufigem Nutzwertgutachten liegt bereits vor, die Fertigstellung der Unterlagen erfolgt bis zum Verkaufszeitpunkt.

Die Wohnung ist bis 30.08.2027 befristet vermietet. Genaue Informationen zur Miethöhe erhalten Sie gerne bei konkretem Interesse.

Pressbaum zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Wienerwald und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute öffentliche Verkehrsanbindung sowie eine rasche Erreichbarkeit Wiens. Gleichzeitig überzeugt die Umgebung durch ihren hohen Erholungs- und Freizeitwert. Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, klassischen Villencharakter und naturnahe Lage und eignet sich ideal als komfortabler Hauptwohnsitz oder nachhaltige Wertanlage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Hinweis: Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Vermittler und dem Abgeber der Immobilie. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 193.0 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm E

bedarf:

Faktor Gesamten 3.34

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge E

samtenergieeffizi

enz: