

## **" Dachgeschoßwohnung in historischer Villa in Pressbaum "**



01. Eigentumswohnung 3021 Pressbaum

**Objektnummer: 1626\_28216**

**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>	67,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 193,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,34
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

### "Außergewöhnliches Wohnen im Dachgeschoß einer historischen Villa"

In naturnaher Lage von Pressbaum, eingebettet in die grüne Umgebung des Wienerwalds und dennoch in angenehmer Nähe zu Wien, befindet sich die historisch geprägte Villa „Bier“. Das um 1906 errichtete Gebäude wurde Ende der 1990er- und Anfang der 2000er-Jahre umfassend saniert und seither laufend gepflegt. Innerhalb dieser stilvollen Villa gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß zum Einzelverkauf.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67,11 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen offenen Grundriss mit zwei Zimmern.

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 31.12.2026 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 Verkehrsanbindung sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Diese Dachgeschoßwohnung verbindet historischen Villencharakter mit einer außergewöhnlichen Raumlösung und eignet sich ideal für Käufer, die das Besondere suchen – als Hauptwohnsitz oder wertbeständige Anlage.

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/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm E

bedarf:

Faktor Gesamten 3.34

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge E

samtenergieeffizi

enz: