

OBJEKT Nr. 3215 - GEMÜTLICHE VILLA DER JAHRHUNDERTWENDE

Eckdaten:

🏠 Wohnfläche:	267 m ²
🌳 Grundfläche:	2.820 m ²
🏠 Zimmer:	9
🔥 Heizung:	Gas - Zentral mit Flüssiggastank
🌡️ HWB:	132 kWh/m ² a
🍃 f _{GEE} :	1,49

9 Zimmer, 3 Küchen, 3 Bäder, 4 WC, Veranda, Nebenräume, Sauna

Kachelofen, Holz- u. Pelletsöfen, Holzherd (Küche EG), Solaranlage für Warmwasser

Sternparkettboden im EG, original Kastenfenster mit vertäfelten Fensternischen
Biotop mit Springbrunnen, mehrere Gartenterrassen

Einliegerwohnung mit separatem Eingang im Ausmaß von ca. 54 m² möglich

Carport, Flugdach

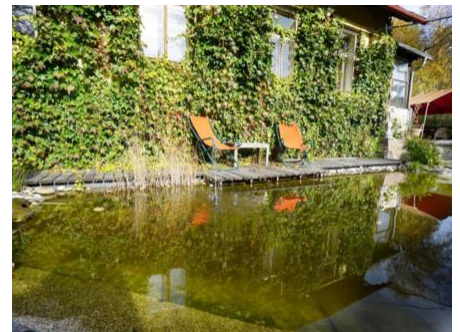
Für Tierhaltung: ca. 2.888 m² Pachtgrund (Grünland) nördlich der Liegenschaft mit Kaufoption, zusätzlich weiteres Grünland zu Pachten, Nebengebäude derzeit für Pferdehaltung genutzt

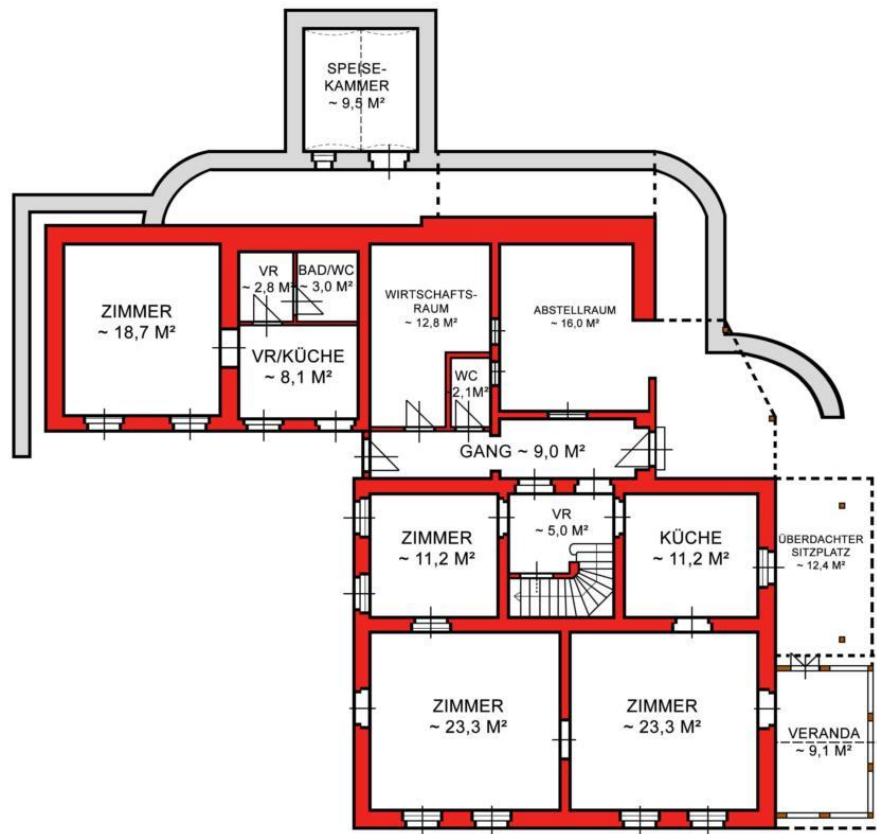
Kaufpreis: € 750.000,--

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

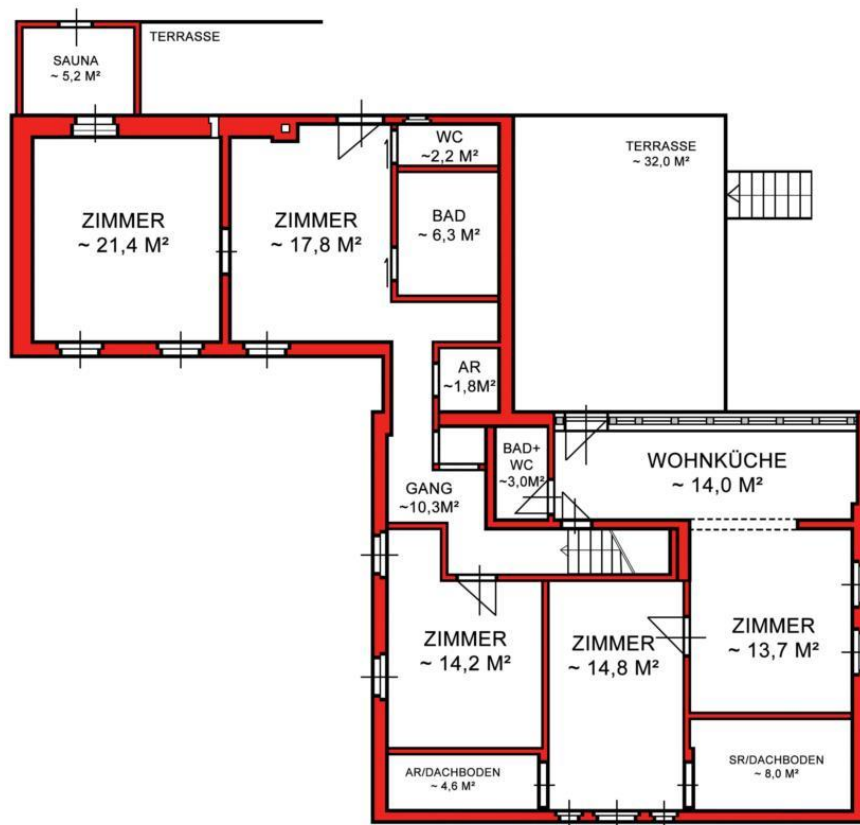
Ihr Betreuer: Erwin Sedlacek

erreichbar unter: 0664/8836 1414





Skizze Erdgeschoß



Skizze Oberschoß

Diese Villa wurde im Jahr 1898 auf einem hanglagigen Grundstück errichtet. Sämtliche Haupträume sind nach Süden ausgerichtet. Auf zwei Ebenen stehen insgesamt neun Zimmer, drei Küchen, drei Bäder und vier WC zur Verfügung. Im Obergeschoß kann eine eigenständige Wohneinheit (2 Zimmer, Wohnküche, Bad mit WC) mit separatem Eingang über eine Gartenterrasse abgeteilt werden.

**SIE PLANEN HÜHNER - SCHAFE - ALPAKAS ODER PFERDE ZU HALTEN.....
ODER WÜNSCHEN SICH EINFACH EINEN WUNDERBAREN GARTEN?
ERFÜLLEN SIE SICH HIER IHREN TRAUM !**

Vor allem für Tierhaltung interessant:

Nördlich der Liegenschaft kann Grünland dazu gepachtet werden. Ein Pachtgrundstück im Ausmaß von ca. 2.900 m², das direkt an die Liegenschaft grenzt, ist auch käuflich zu erwerben. Am nördlichen Rand des Grundstücks an der Grenze zum Grünland sind bereits diverse Nebengebäude vorhanden. Ein "Aufzug" an der linken Grundgrenze erleichtert den Transport von Futter (Heu, etc.) nach oben sowie den Abtransport von Mist nach unten.

Diverse Infrastruktureinrichtungen von Pressbaum und der Bahnhof Pressbaum sind nur ca. 1,5 km entfernt und mit dem PKW oder zu Fuß bequem zu erreichen. Die Wiener Stadtgrenze erreicht man in wenigen Autominuten, in die Landeshauptstadt St. Pölten gelangt man nach rund 30 Minuten Fahrzeit.

Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.