

## OBJEKT Nr. 3264

### Werden Sie zum Schlossherrn - Traumhaus am Karriegel

#### Eckdaten:

🏠 Wohnfläche:	325 m <sup>2</sup>
🌳 Grundfläche:	900 m <sup>2</sup>
🏠 Zimmer:	11
🔥 Heizung:	Gas - Zentral
🌡️ HWB:	48 kWh/m <sup>2</sup> a
🍃 f <sub>GEE</sub> :	0,76

Garten- bzw. Kellergeschoß: 2 Garagen, Sauna mit Dusche und WC, Waschküche, Technikraum, Lager; Vorraum, Zimmer, offene Wohnküche, Duschbad, Gartenveranda

Erdgeschoß: Diele, separates WC, offene Küche, Wohnzimmer mit Essbereich, Kachelofen, Ausgang auf teilweise überdachte Terrasse und Veranda, drei weitere Zimmer, Badezimmer/WC

1. Stock: Diele, separates WC, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich und Ausgang auf die Terrasse, Badezimmer/WC, vier Zimmer, eines davon Turmzimmer, Schrankraum

### Kaufpreis: € 1.850.000,--

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

**Ihr Betreuer:** Erwin Sedlacek

**erreichbar unter:** 0664/8836 1414





Das nach Süden ausgerichtete, äußerst großzügige Wohnhaus befindet sich weit entfernt des Pressbaumer Ortszentrums und eignet sich sowohl für zwei Familien als auch für Mehr-Generationen-Wohnen.

Das markante Haus hat zwei Gesichter, wirkt es von der Eingangsseite im Westen mit den beiden Garageneinfahrten im Gartengeschoß eher symmetrisch schlicht, ist die Südseite mit der ausladenden Veranda, von der man einen herrlichen Ausblick genießt, sowie den Balustraden eher pompös klassisch. Turmzimmer, zwei teilweise überdachte Terrassen oder die südseitige Veranda mit Balustraden als Geländer sind nur einige Stilelemente, die den besonderen Flair dieses Hauses ausmachen.

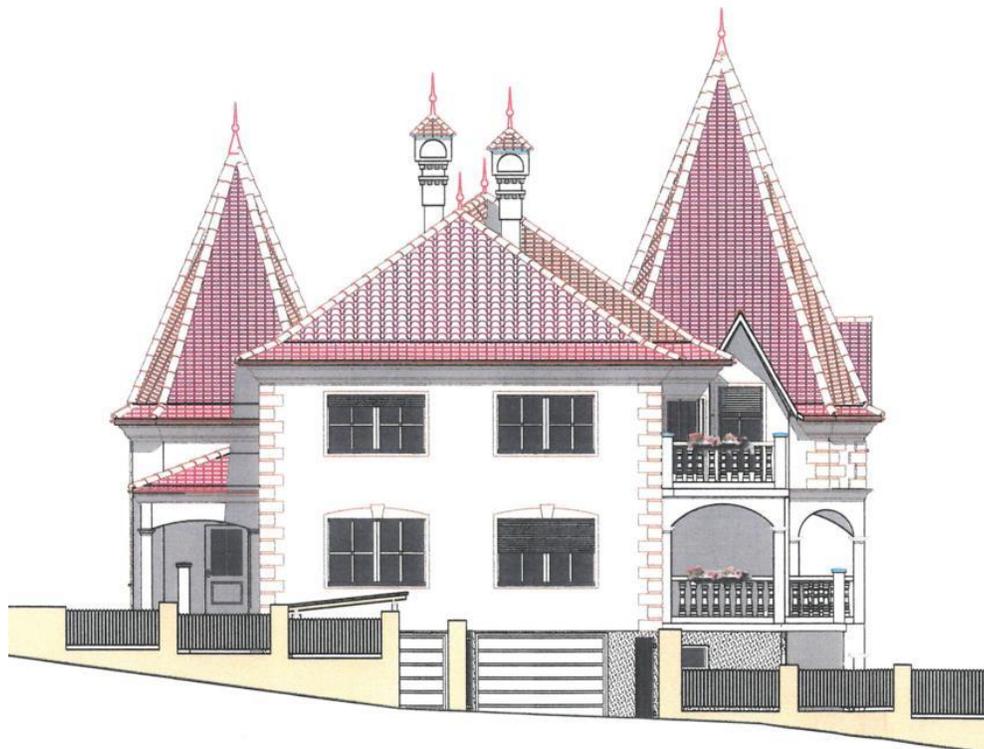
Westseitig im untersten Geschoß liegen die beiden beheizbaren Garagen, von denen man sowohl in die hangseitigen Kellerräume wie Sauna, Waschküche, Technikraum und Lager gelangt, als auch in die südseitigen, auf Gartenniveau liegenden Wohnräume. Diese eignen sich aufgrund ihrer Barrierefreiheit und des Raumangebots mit Vorraum, Duschbad, einem Zimmer sowie einem Wohnraum mit offener Küche und Ausgang auf die Gartenterrasse ideal als Wohnung für Oma, Opa oder aber auch ein erwachsenes Kind.

In das Erdgeschoß gelangt man entweder vom Vorplatz aus über eine Außentreppe oder direkt von der Garage über das Stiegenhaus. Diese Ebene bietet auf etwa 128 m<sup>2</sup> eine eigenständige Wohnung. Den zukünftigen Bewohnern stehen hier eine zentrale Diele, ein WC, ein geräumiges Bad, drei Zimmer sowie ein lichtdurchfluteter und geräumiger Wohnbereich mit offener Küche, Essplatz und Wohnzimmer zur Verfügung. Vom Essbereich führt eine Doppeltür hinaus auf die teilweise überdachte Südwestterrasse, vom Wohnzimmer wie von den beiden südseitigen Zimmern gelangt man auf die Veranda.

Der 1. Stock bietet eine weitere selbstständige Wohnebene. Auf über 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich Diele, Bad/WC, ein weiteres WC, und inklusive dem Turmzimmer vier weitere Zimmer, außerdem der offene Wohn-Küchenbereich mit Ausgang auf die herrliche Terrasse mit traumhaftem Ausblick über das Pressbaumer Gemeindegebiet. Auf dieser Ebene besteht noch geringer Fertigstellungsbedarf, da er quasi neu und unbewohnt ist. So sind noch Türen und Zargen einzubauen, die Lichtschalter zu ergänzen sowie die Badezimmersausstattung zu komplettieren.

Ansonsten sind auch hier, wie im Erdgeschoß, im Eingangsbereich Granitfliesen und in den Wohnräumen Parkettböden verlegt, im opulenten Badezimmer hat man dunklen griechischen Marmor verwendet. Anschlüsse für eine Küche sind im Wohn-Küchenbereich vorhanden, die Küchenmöbel können, je nach Bedarf und den eigenen Vorstellungen entsprechend, ergänzt werden.

Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen der Wienerwaldstadt Pressbaum (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte uvm.) sind in wenigen Gehminuten oder bequemer mit dem Auto zu erreichen. Zum Schulzentrum Sacre Coeur gelangt man in wenigen Minuten über den Fußweg zum Bahnhof oder rascher "quer durch den Wald".





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.