

# Neuwertige Doppelhaushälfte mit Photovoltaikanlage, Eigengarten, Garten- und Dachterrasse in Pressbaum!



Nordostseitige Hausansicht

**Objektnummer: 94686**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3031 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6













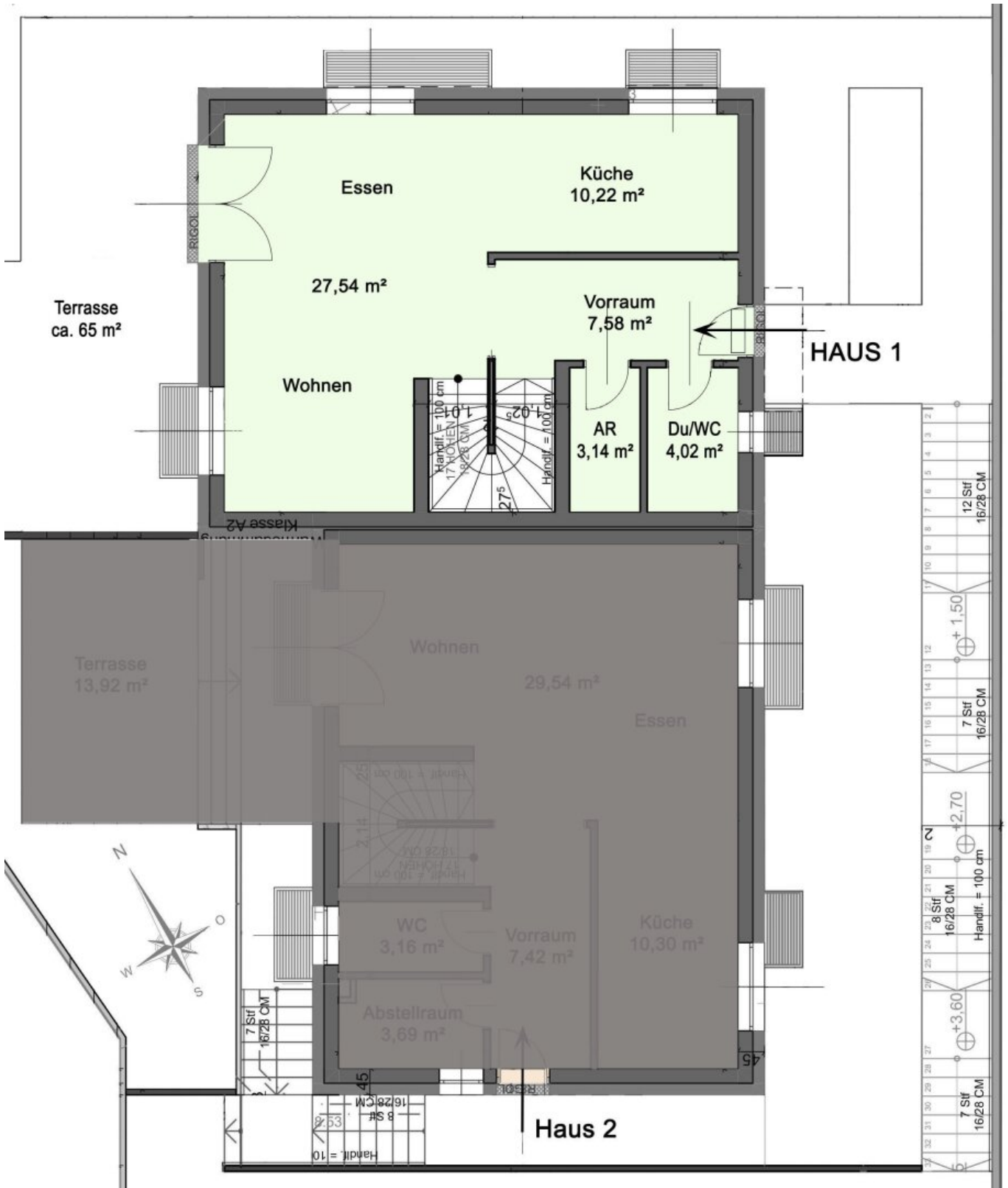


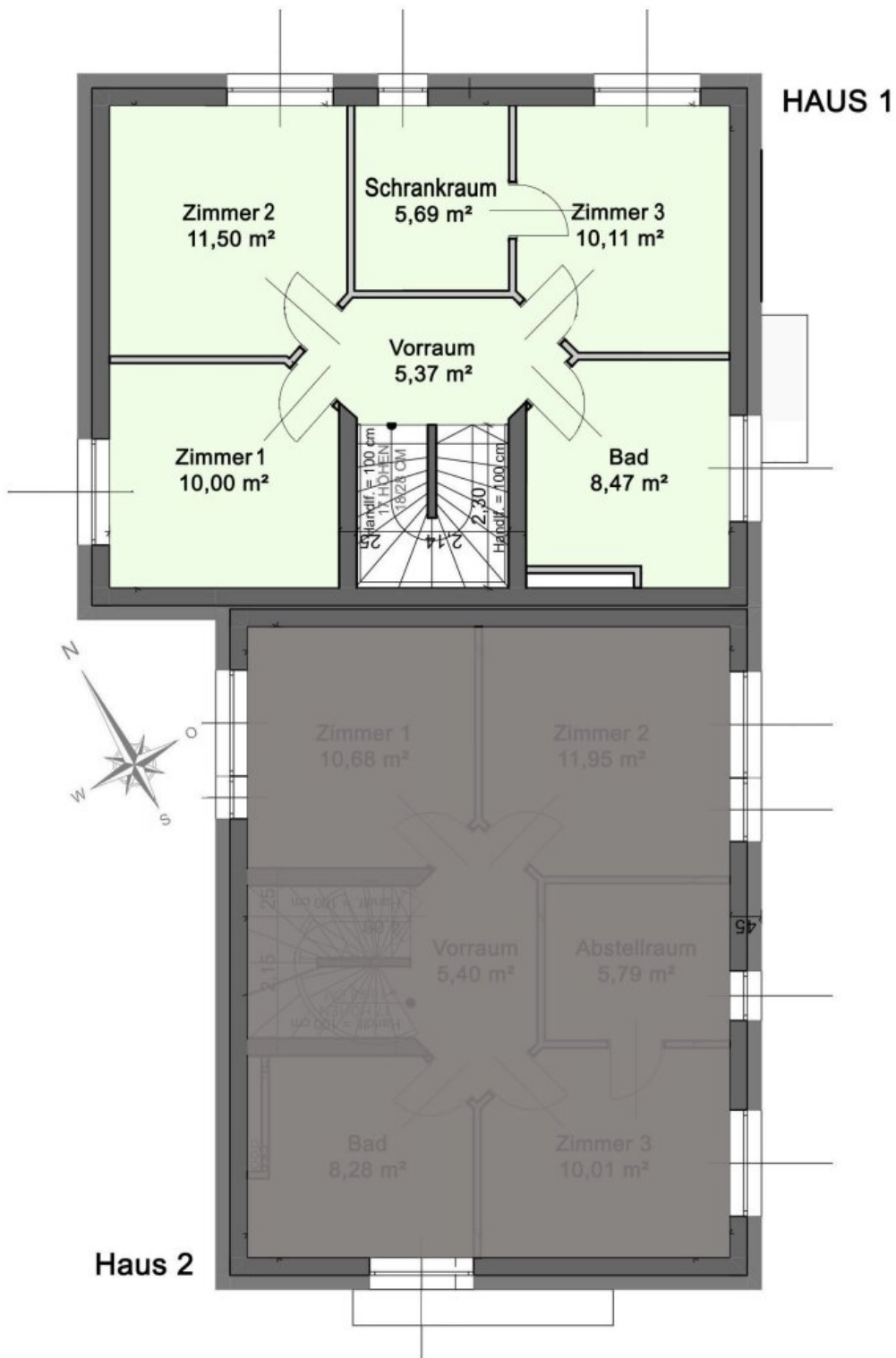


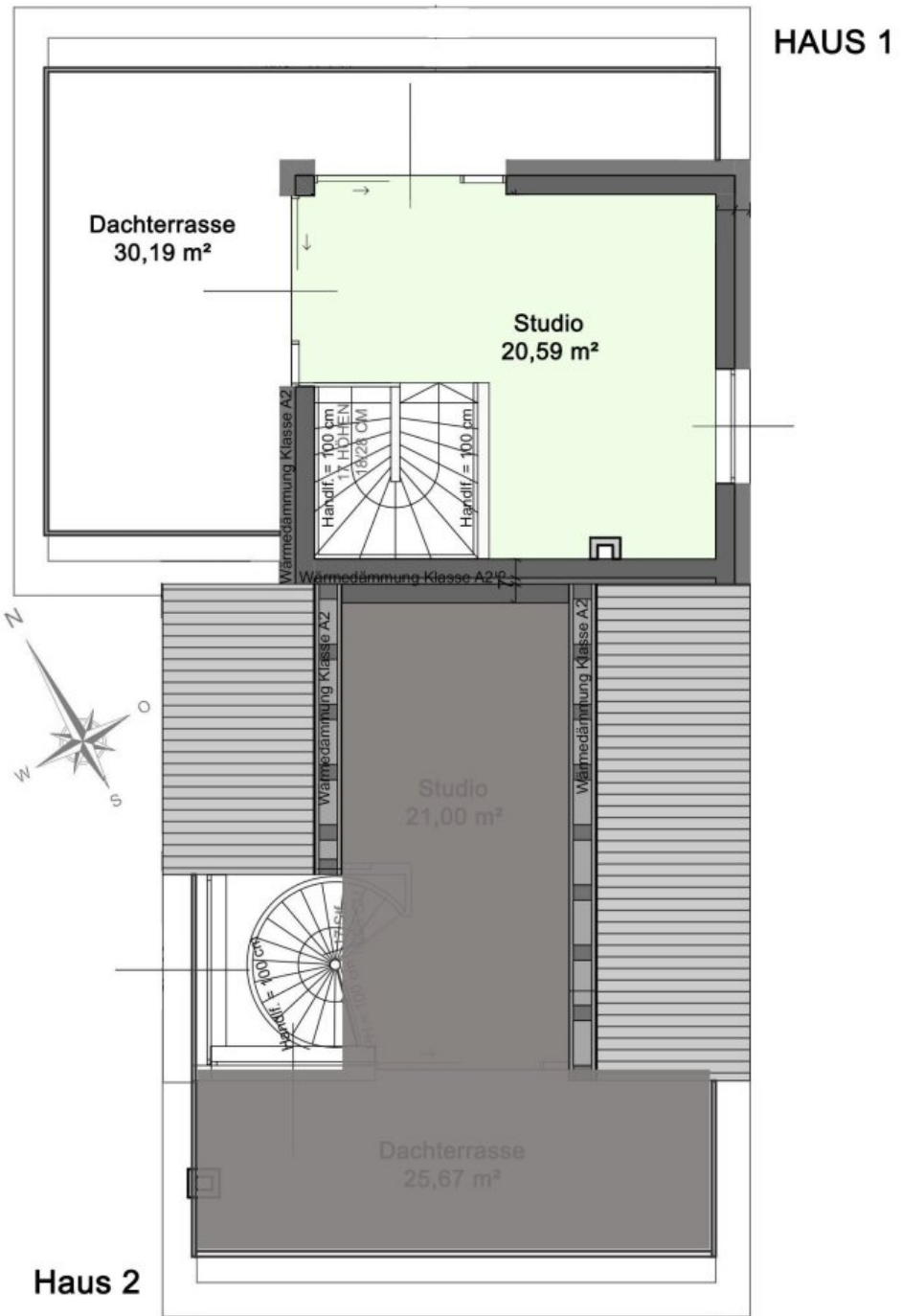


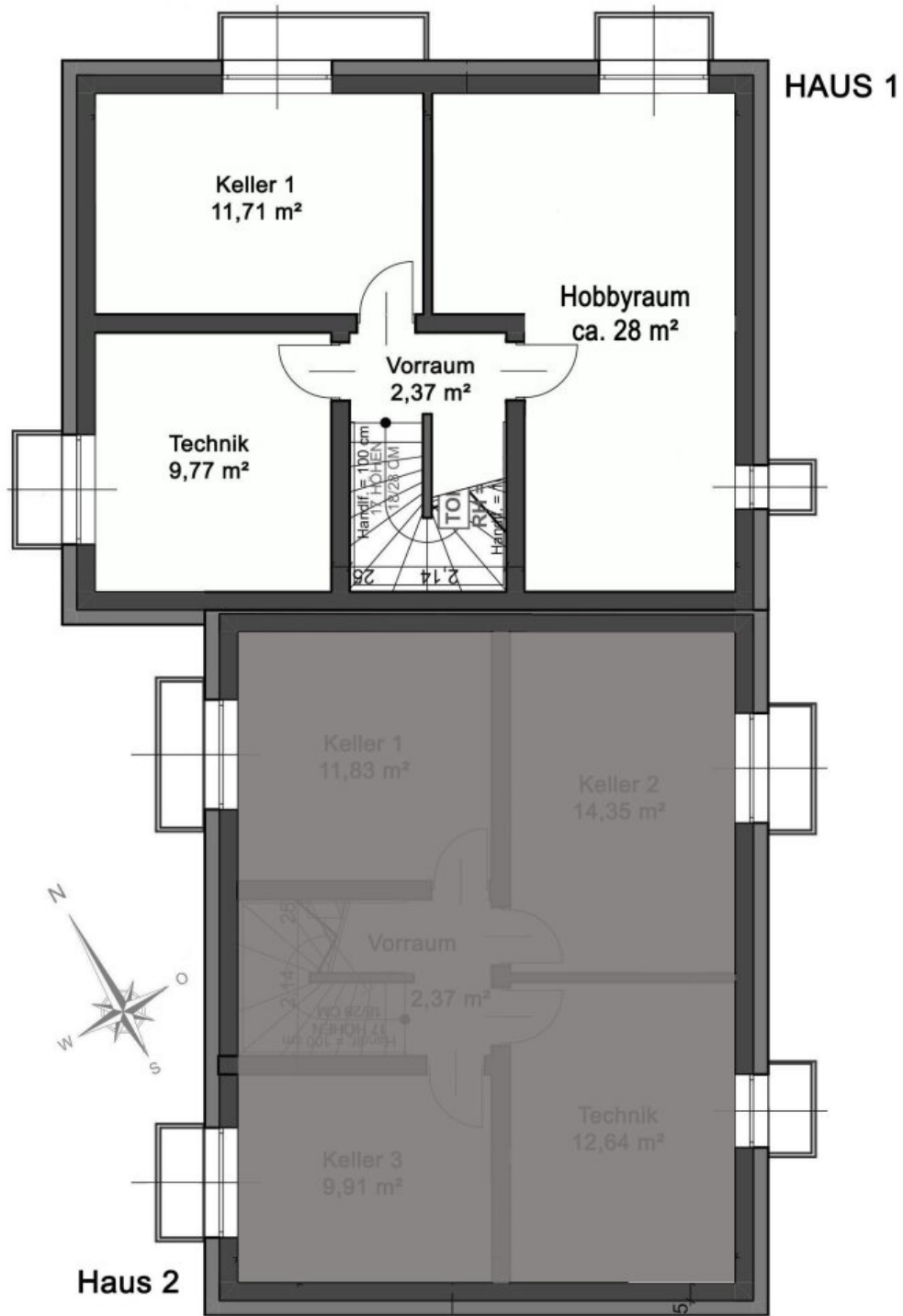












## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ansprechender Siedlungslage nur **wenige Autominuten vom Zentrum Pressbaums** und der Wiener Stadtgrenze entfernt und bietet von der **großzügigen Dachterrasse** einen tollen Rundum-Blick auf die Umgebung.

Die Stadtgrenze Wiens erreicht man mit dem Auto über die A1 in etwa einer Viertelstunde, öffentlich benötigt man mit Bus und Bahn ca. eine halbe Stunde bis zum Bahnhof Hütteldorf. Der Kindergarten II Pressbaums liegt nur etwa 400 Meter entfernt auf der Hauptstraße, von der Bushaltestelle 'Rekawinkel Sanatoriumstraße' gibt es einen Schülerkurs zu den Schulzentren in Pressbaum (Volksschule, Neue Mittelschule und Sacre Coeur) und Tullnerbach (Schulzentrum Norbertinum mit Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule).

Zur sportlichen Freizeitgestaltung stehen im Pressbaumer und Tullnerbacher Gemeindegebiet zwei Tennisplätze, ein Fußballplatz, Reitställe, das Pressbaumer Strandbad sowie diverse markierte Wanderwege und Lauf- und Mountainbikestrecken zur Verfügung.

Das Haus bietet **ausreichend Platz für die ganze Familie**, verteilt auf drei Etagen, einen **beheizbaren Vollkeller** sowie zwei Autoabstellplätze. Das Erdgeschoss unterteilt sich jeweils in den Eingangsbereich mit Vorraum, Duschbad mit WC und Abstellraum sowie in einen knapp 40 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf die ca. 65 m<sup>2</sup> große Gartenterrasse. Das Obergeschoss bietet, zentral begehbar, insgesamt drei Schlafzimmer, einen Schrankraum sowie ein geräumiges Familienbad, das mit Doppelwaschbecken, Wanne, Dusche und WC ausgestattet ist. Das Dachstudio ist das Highlight des Hauses - ein Bereich für die verschiedensten Bedürfnisse des Lebens mit Ausgang auf die Dachterrasse.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <9.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap