

## **Perfekter Familienwohnsitz in sonniger Siedlungslage mit herrlichem Südgarten**



Luftbild

**Objektnummer: 94744**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

p.Q.: Wasser und Kanal: ca. € 250,-- Abfall: ca. € 50,-- Seuchenabg.: ca. € 4,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Greutter**







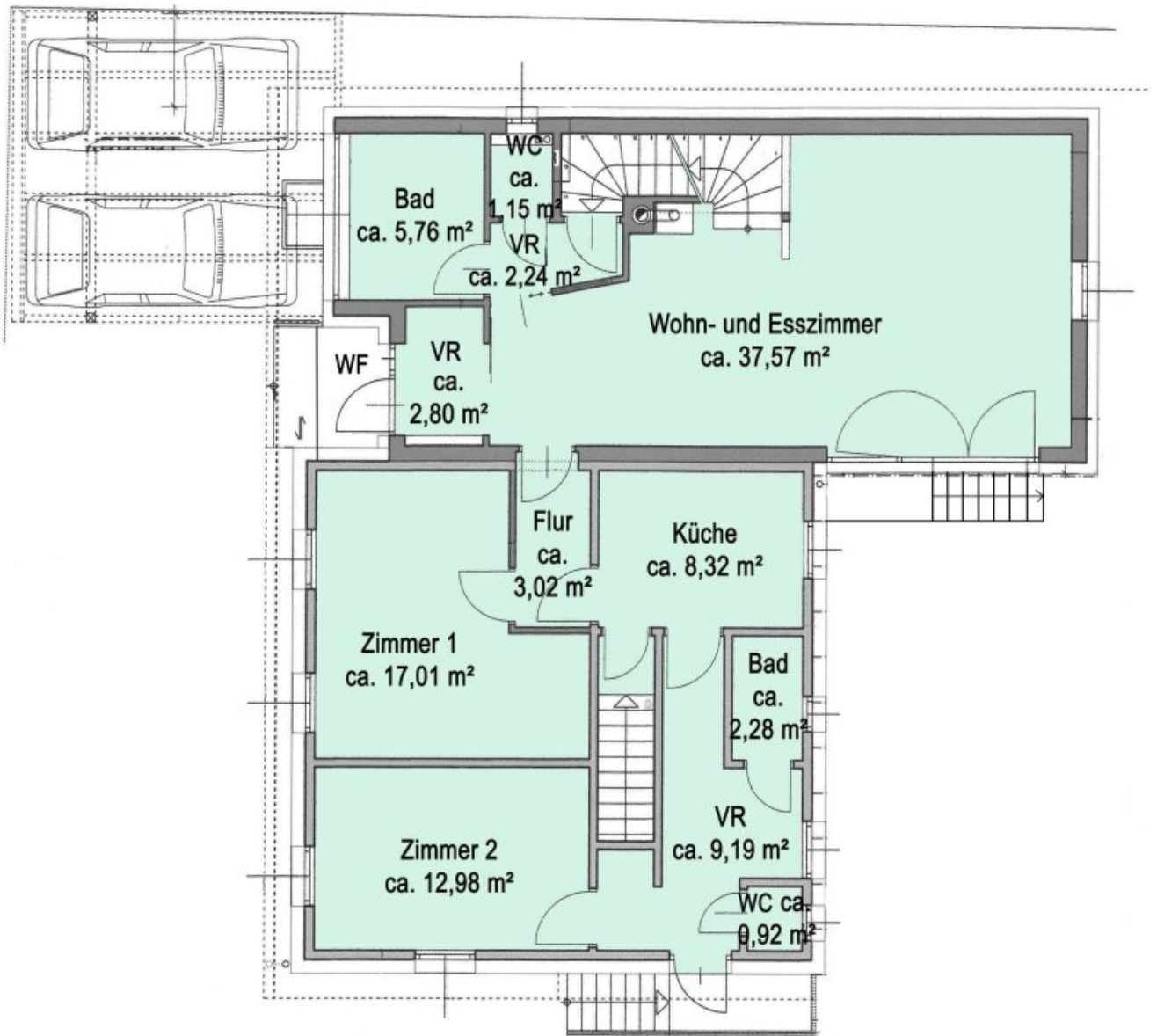


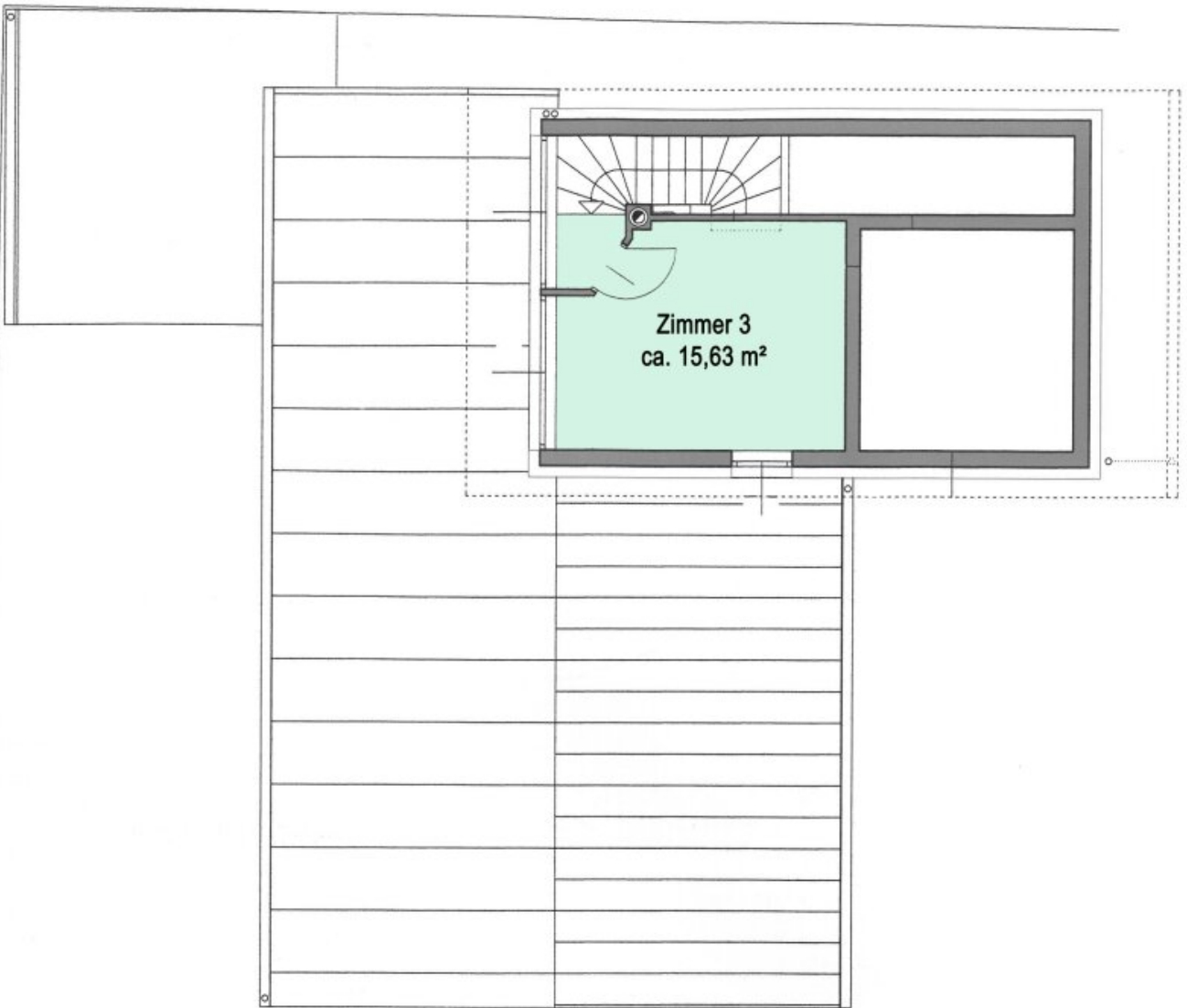


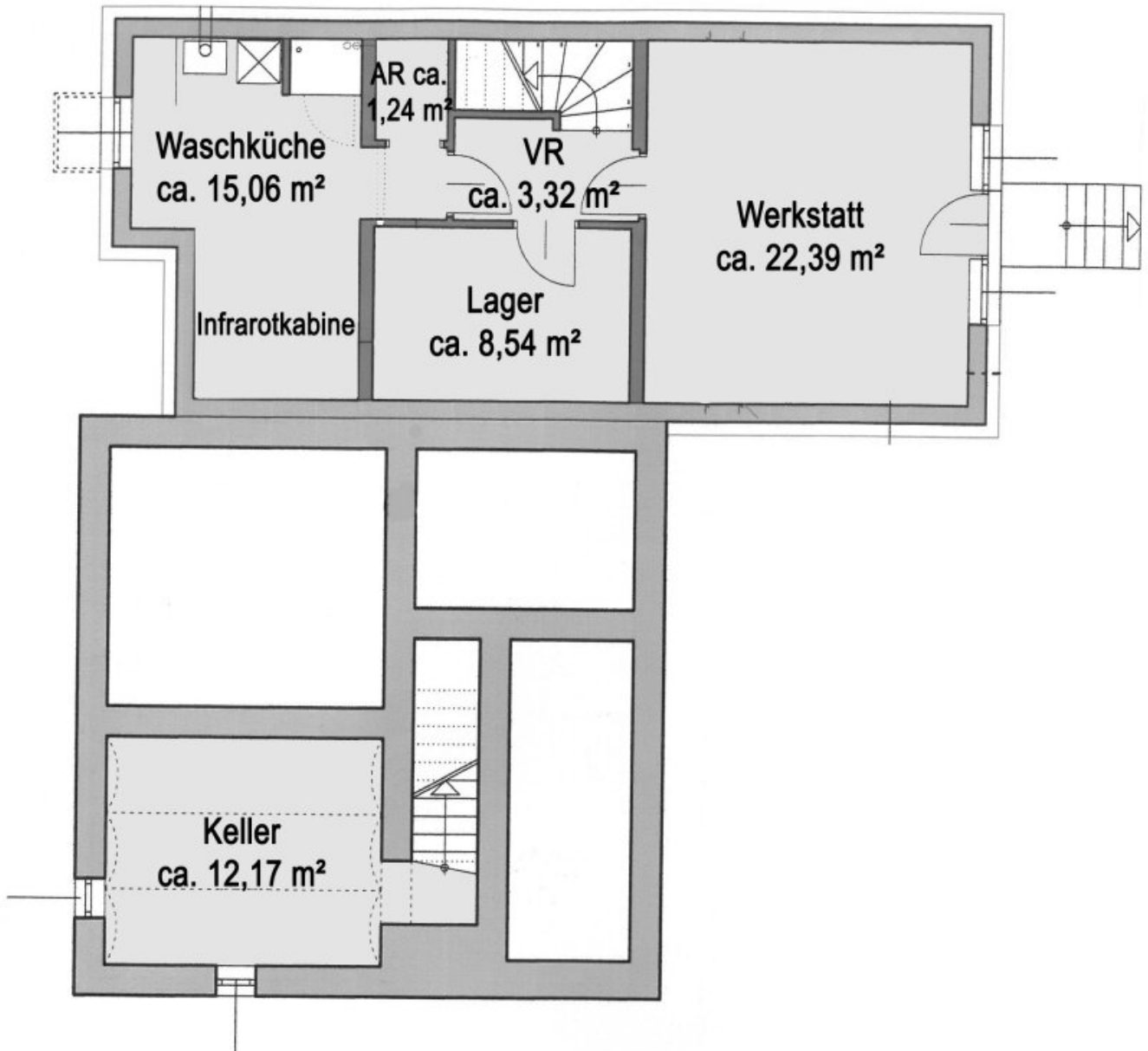












## Objektbeschreibung

Das im Pressbaumer Ortsteil Haitzawinkel befindliche, top gepflegte Einfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1975 errichtet und ca. im Jahre 2007 erweitert. Es liegt auf einem nahezu ebenen, nach Süden ausgerichteten Grundstück. Zur Liegenschaft gehören außerdem eine Gartenhütte mit überdachter Terrasse sowie ein Caport für 2 PKW's.

Die Westbahnhaltestelle Dürriwien ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ins Ortszentrum von Pressbaum sowie zur Autobahnauffahrt Pressbaum sind es nur wenige Minuten mit dem Auto. Die Stadtgrenze von Wien bzw. Hütteldorf (U4) erreicht man ebenfalls in ca. 10 Minuten.

Alle Infrastruktureinrichtungen von Pressbaum (Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc.) sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Auch die beiden Schulzentren Sacre Coeur Pressbaum (Volksschule, Gymnasium, Kindergarten, Bildungsanstalt für Kindergärtner/Innen, neue Mittelschule) und Norbertinum (landwirtschaftliche Fachschule mit Pferdeschwerpunkt und Wienerwaldgymnasium) sind mit dem Schulbus leicht zu erreichen.

Zum Naherholungsbereich "Wienerwaldsee" mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit dem Fahrrad bzw. PKW in wenigen Minuten. Zudem gibt es in Pressbaum ein reichhaltiges Angebot zur sportlichen Freizeitgestaltung von Basketball über Reiten bis hin zu Badminton und Jiu-Jitsu.

Im west-östlich ausgerichteten Erdgeschoßzubau liegen Eingangsbereich mit Vorraum, Badezimmer mit Wanne, separates WC und der offene Wohn- und Essbereich mit Ausgang in den Garten. Der Flur verbindet diesen Bereich mit dem bereits vor der Erweiterung bestehenden Traktes. Dieser bietet einen zusätzlichen, südlich gelegenen Eingang in das Erdgeschoß. Auf dieser Ebene stehen weiters Vorraum, Bad mit Dusche, separates WC, Küche inkl. Einbaugeräten und zwei Zimmer zur Verfügung.

Das Zimmer im Obergeschoß erreicht man über die Stiege im Wohnzimmer. Außerdem gelangt man von hier aus in das darunterliegende Kellergeschoß. Dieses verteilt sich auf Vorraum, Abstellraum, Lager, Waschküche mit Infrarotkabine und eine geräumige Werkstatt mit Ausgang in den Garten.

Ein weiterer Keller, den die zukünftigen BewohnerInnen über die Küche erreichen, komplettiert das Angebot.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap