

Familienparadies mit Pool und Wellnessbereich in idyllischer Zentrumsmlage



Hausansicht Ost

Objektnummer: 94936

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	373,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	14,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

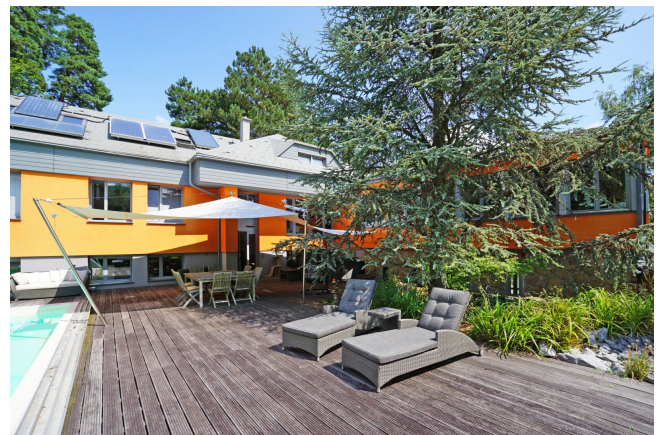


Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









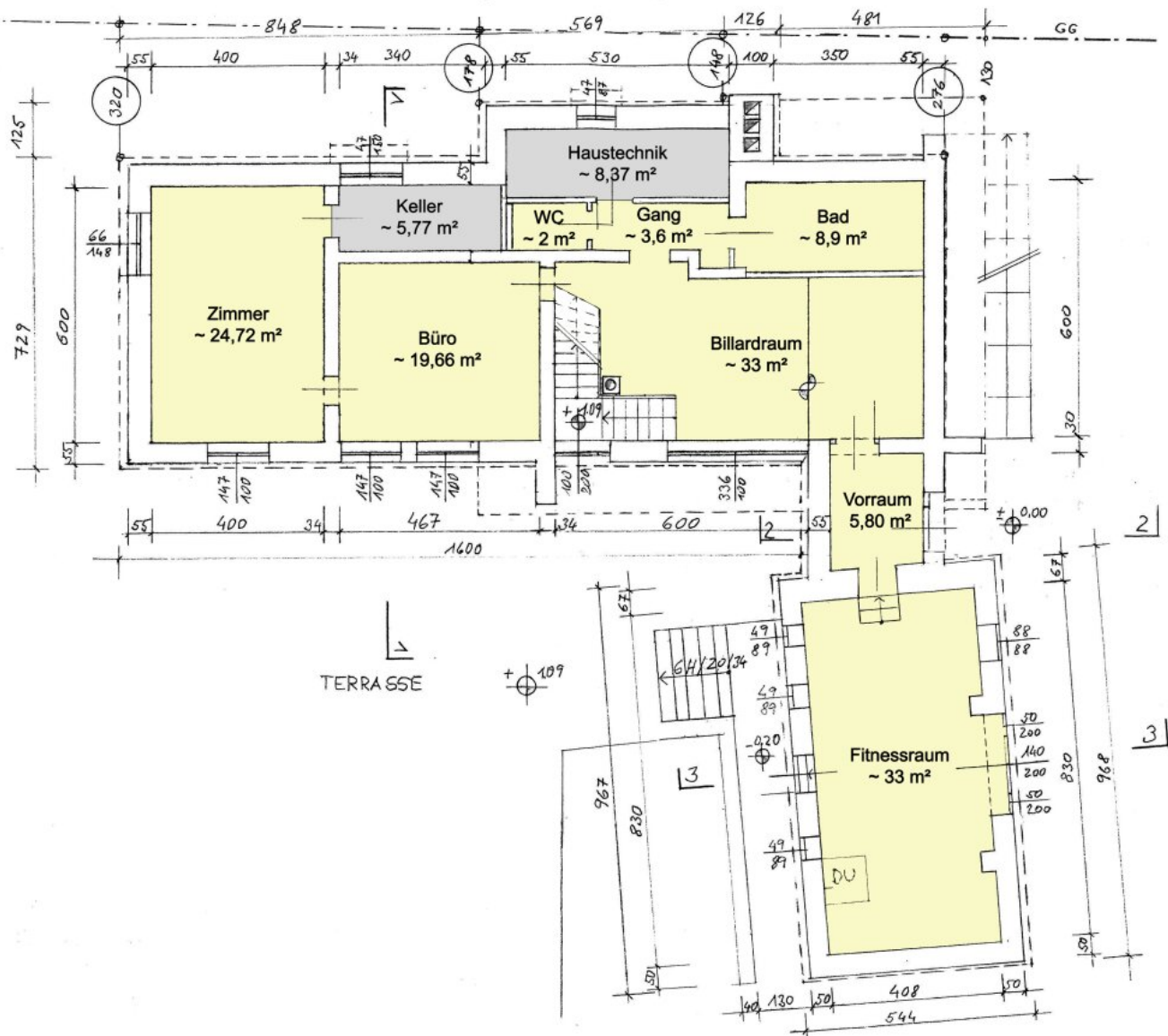




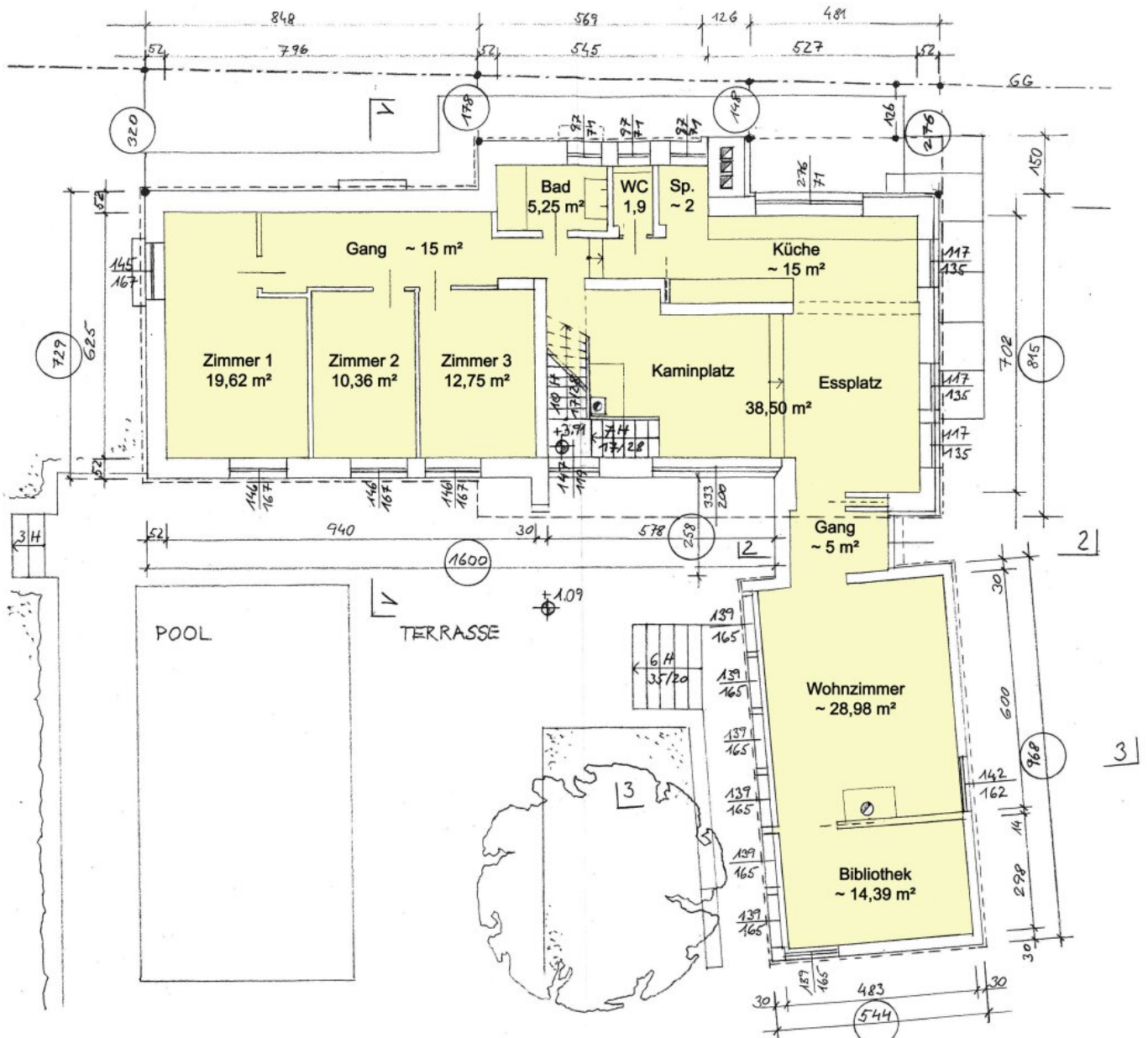




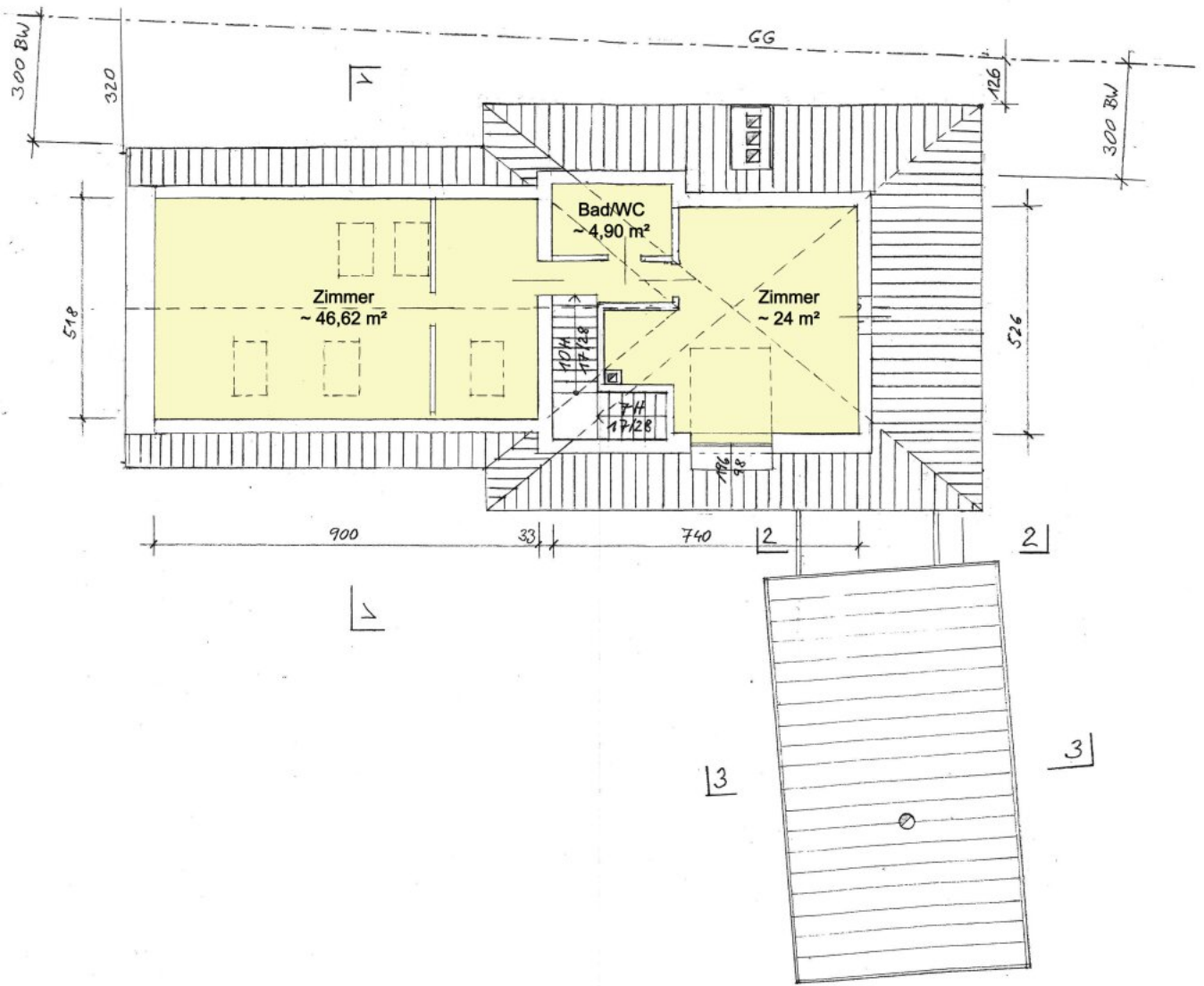




INGANGSGESCHOSS - KELLERGESCHOSS



OBERGESCHOSS - TERRASSENGESCHOSS



DACHGESCHOSS + DACHDRAUFSICHT

Objektbeschreibung

Diese großzügige Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der Hauptstraße, in bester Pressbaumer Zentrumslage. In Nachbarschaft zu typischen Wienerwaldhäusern mit weitläufigen Grünflächen bezaubert die angebotene Immobilie mit einem traumhaften Baum- und Strauchbestand in einem gepflegten Naturgarten.

Die Liegenschaft wurde seit dem Erwerb durch die heutigen Eigentümer im Jahre 2002 **laufend instandgehalten und modernisiert**. Zuletzt erfolgte **heuer die Erneuerung der gesamten Hauselektrik**, die **Installation zweier HighTech-Wärmepumpen**, die Anbringung **zusätzlicher Sonnenkollektoren** zur Heißwassererzeugung und Betrieb der ebenfalls **neuen Photovoltaikanlage**, eine **Brunnensanierung** mit neuer Außenpumpe sowie die Montage eines neuen Serverkastens mit einer **fixen Internetleitung**. Weiters überspannt nun ein **neues, wasserdichtes Sonnensegel** den Sitzbereich auf der Poolterrasse.

Die ca. 373 m² Wohnfläche verteilt sich auf Garten-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoß.

Die **einladende Poollandschaft** erstreckt sich südwestlich des Hauses und ist aufgrund des dichten und hohen Pflanzenbewuchses entlang der Grundgrenzen nahezu uneinsehbar. Das große **Salzwasser-Schwimmbecken** ist mit einer **Poolabdeckung** ausgestattet, über eine Wärmepumpe **beheizbar** und somit ganzjährig nutzbar. Auf der Holzterrasse laden verschiedene gemütliche Plätzchen entweder zum Sonnenbaden, Feiern oder Ausspannen ein. Die anschließende Garten mit Feuerstelle bietet reichlich Rückzugsorte für kleine und größere Kinder.

Lage

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, Ärzte und Fachärzte) Pressbaums und Tullnerbachs sind gut zu Fuß, bequemer mit Fahrrad oder Auto erreichbar. Die Bahnhöfe Pressbaum und Tullnerbach-Pressbaum der Westbahnstrecke (Schnellbahn, Regionalzüge) liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Zur Sprengel-Volksschule und zum Kindergarten im Pressbaumer Zentrum gelangt man sicher über das "Bahnwegerl". Das private Schulzentrum Sacre Coeur (Kindergarten, private Volksschule und diverse weiterführende Schulen) ist ebenfalls in kürzester Zeit zu Fuß zu erreichen. Mit dem Schulbus, der auch den Bahnhof Tullnerbach Pressbaum anfährt, gelangt man zum Schulzentrum Norbertinum mit Wienerwaldgymnasium und Landwirtschaftlicher Fachschule.

Die Wiener Stadtgrenze ist über die Autobahnanbindung A1 Pressbaum in etwa einer Viertelstunde erreichbar, für Sportliche bietet der Wienerwaldradweg entlang der an der B44 liegenden Ortschaften Tullnerbach und Purkersdorf eine mögliche Alternative.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap