

Großzügige 4-Zimmerwohnung mit Gemeinschaftsgarten im Zentrum



Wohn-Esszimmer

Objektnummer: 95015

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1985
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	29,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	319,80 €
Sonstige Kosten:	115,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

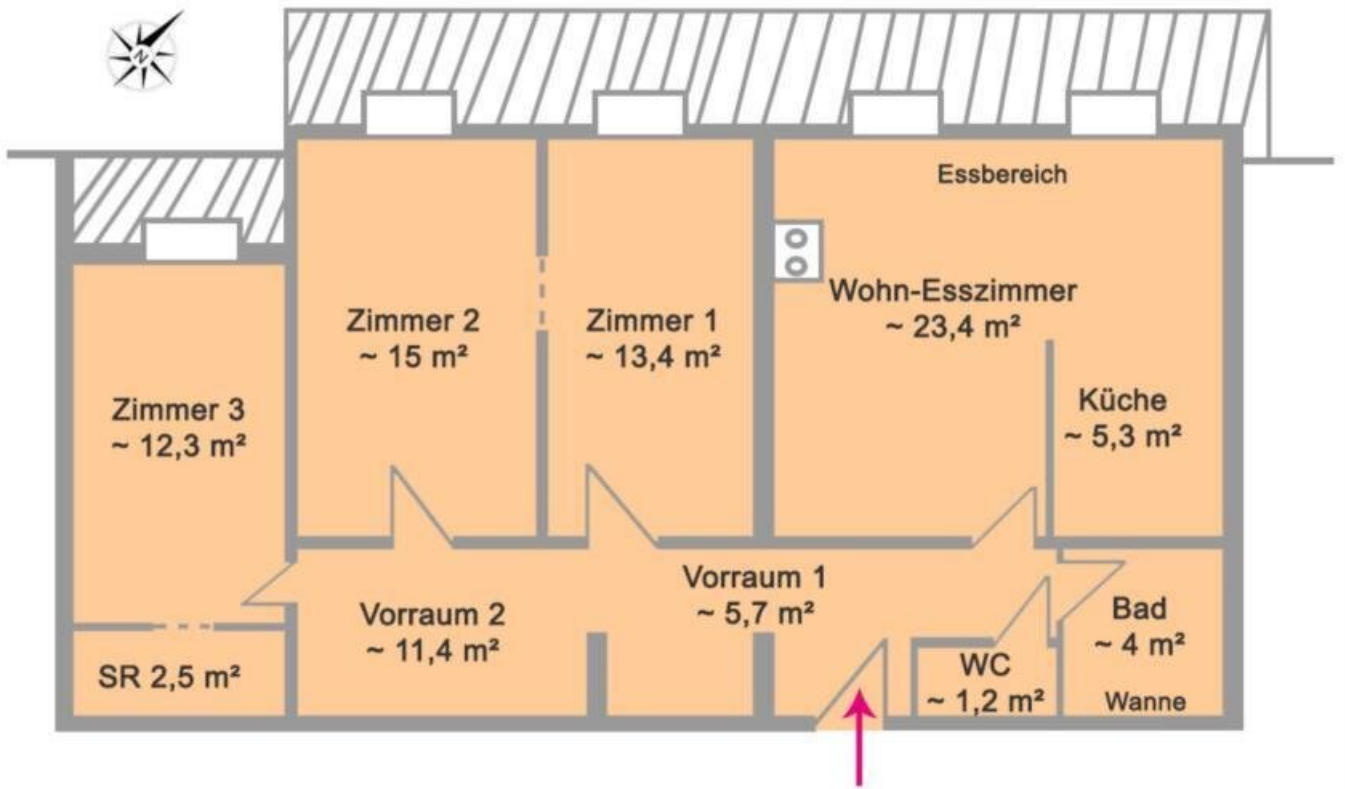
Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien











Objektbeschreibung

Die geräumige Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus, das durch die direkte Lage im Zentrum von Pressbaum zahlreiche Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet. Über die Autobahn A1 (Auffahrt Pressbaum) ist Wien in rund 10 Minuten, St. Pölten in ca. 30 Minuten zu erreichen.

2014 wurde das Wohnhaus umfangreich saniert (Wärmedämmung, Aufzug, Fenster, Dach). Hierfür sind noch **zwei geförderte Sanierungsdarlehen** im Gesamtbetrag von ca. 14.000 € offen, **welche vom Verkäufer übernommen werden.**

Die Eigentumswohnung ist nordwestlich ausgerichtet, liegt gartenseitig im vierten Liftstock und gliedert sich in zentralen Vorraum mit Garderobe, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie in ein separates WC. Die drei Zimmer liegen nordseitig mit Blick in den Garten, an Zimmer 3 ist ein Schrankraum angeschlossen. Die offene Küche ist mit allen relevanten Geräten (Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombi) ausgestattet. Im Wohnzimmer mit Essbereich dient ein Schwedenofen der zusätzlichen Beheizung.

Im Vorzimmer sowie in den Wohnräumen ist pflegeleichter Laminatboden verlegt, die Nassräume sind verflies. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer im Bad.

Die Beheizung erfolgt mittels Elektroheizung. Die zwei ca. á 3,5 m² großen Kellerabteile sind mit Strom und Licht ausgestattet und bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Mitbenutzung stehen Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum, Waschküche mit Trockenraum und Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Ein Parkplatz vor dem Haus ist ebenfalls der Wohnung zugeordnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap