

## **Einziehen und Wohlfühlen! Möbliertes Einfamilienhaus im Herzen des Wienerwaldes**



**Objektnummer: 95071**

**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>	2002
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Baurechtszins: monatlich derzeit € 350,89

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris



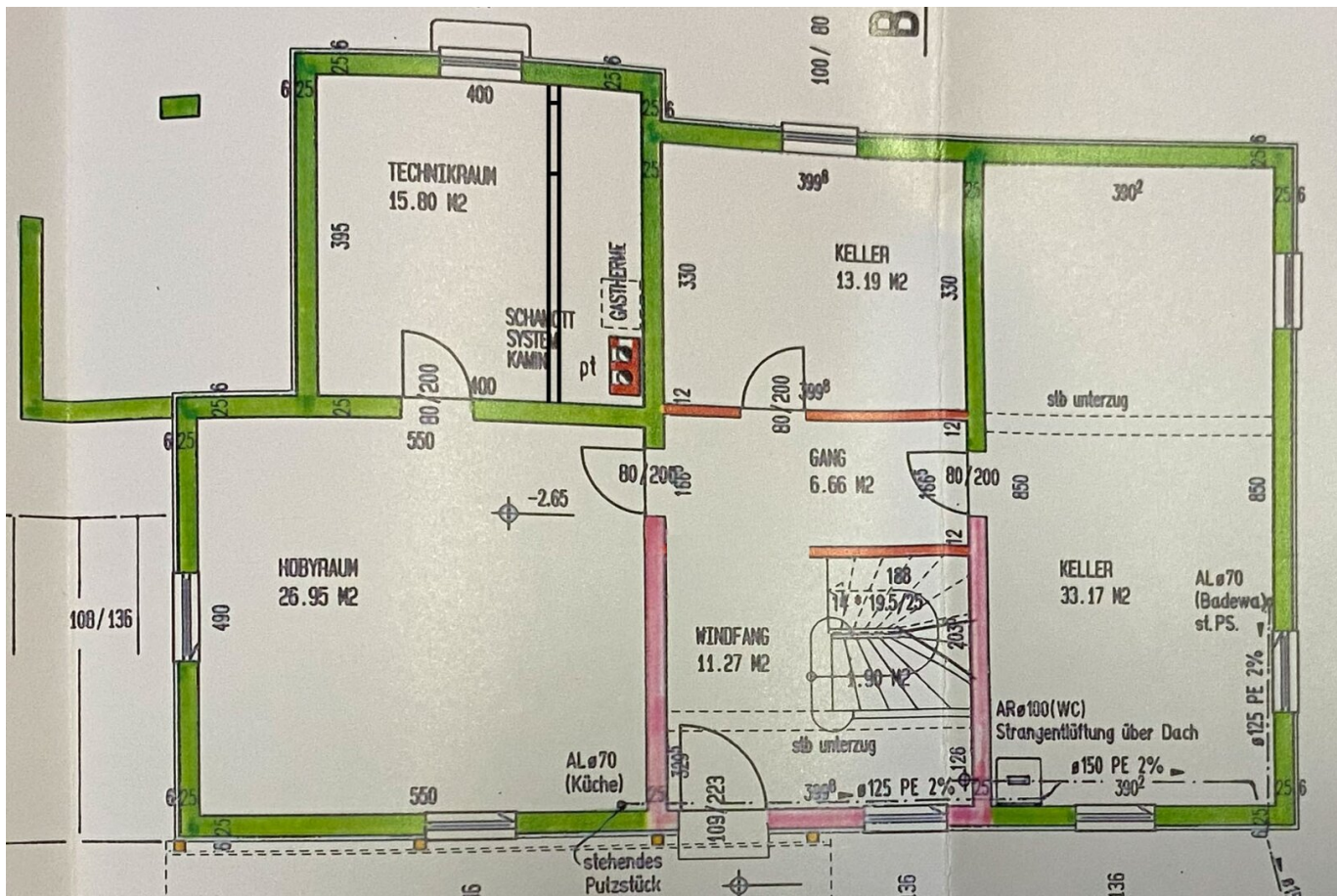


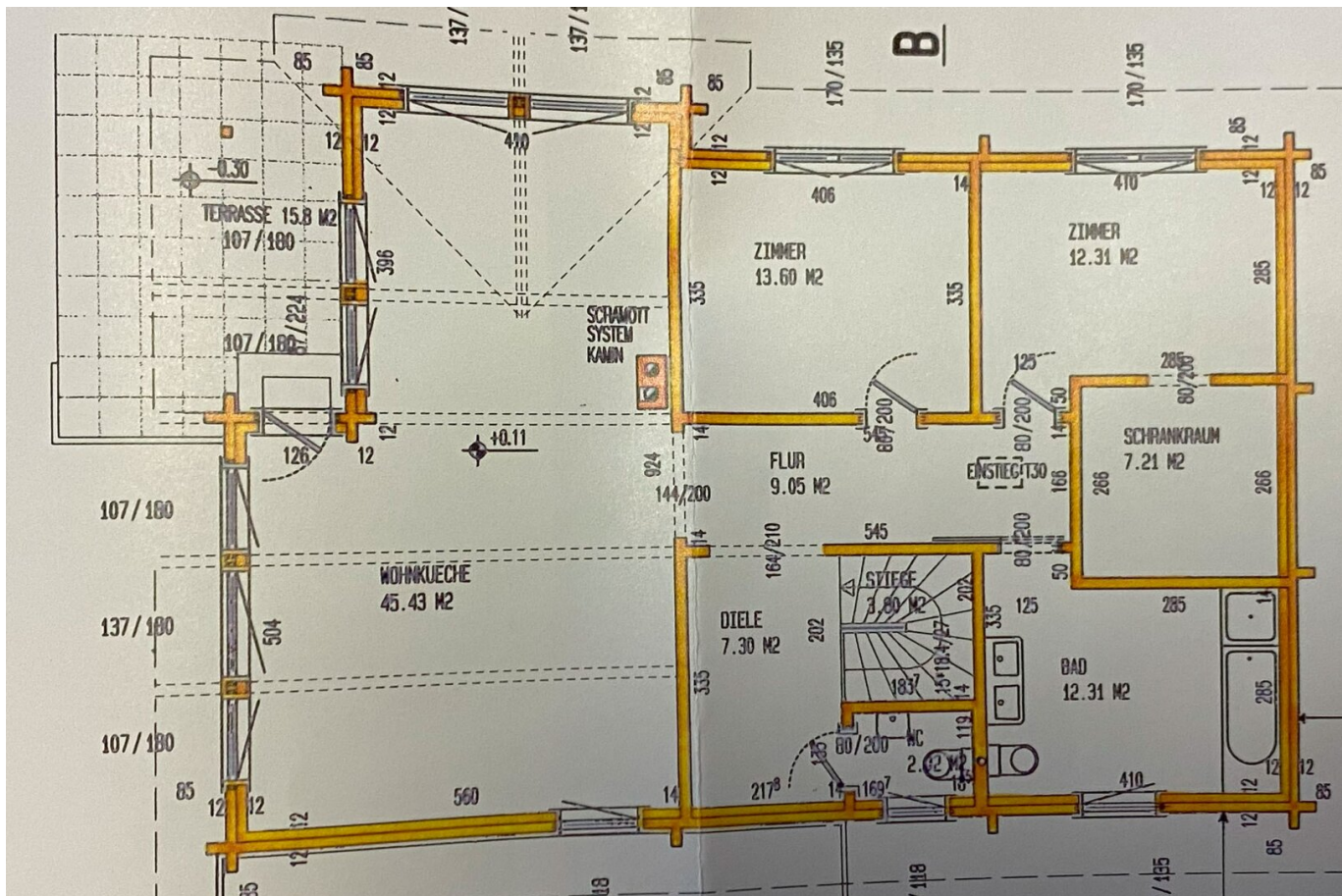












## Objektbeschreibung

Diese nahezu rechteckige, nach Ost-West ausgerichtete Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, direkt am Waldrand gelegen, nur etwa 1 km vom Pressbaumer Zentrum entfernt. Das gemütliche Einfamilienhaus wurde ca. im Jahre 2002 in Holzblockbauweise mit Wärmedämmung errichtet.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Stadtgemeinde Pressbaum wie Rathaus, Post, Ärzte, Supermärkte, eine Bank, Schulen, Kindergärten und verschiedene Gastronomiebetriebe findet man im Pressbaumer Zentrum und sind mit Fahrrad und Auto gut erreichbar. Eine Schulbushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Bahnhof Pressbaum, zur öffentlichen Volksschule und Neuen Mittelschule und zu den Schulzentren Sacre Coeur und Norbertinum.

Die Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Unter- und Erdgeschoß, außerdem stehen den zukünftigen Bewohnern ein Doppelcarport und eine Gartenhütte zur Verfügung. An Freiflächen gibt es eine Terrasse an der Südseite des Hauses, über die man in den ebenen, westlichen Garten gelangt, ein Vorgarten befindet sich an der östlichen Grundgrenze.

Trockenen Fußes gelangt man vom Carport direkt in den Windfang des Untergeschoßes. Auf dieser Ebene stehen noch zwei Kellerräume, ein Hobbyraum und ein Technikraum zur Verfügung. Im größeren der beiden Kellerräume sind Küchenanschlüsse vorhanden.

Vom Windfang gelangt man über die Stiege in die Diele im Erdgeschoß, von der man zentral alle drei Zimmer erreicht. Weiters werden auf dieser Ebene ein großes Badezimmer, separates WC und Schrankraum geboten. Die lichtdurchflutete Wohnküche ist mit einer Küche inkl. Einbaugeräten und einem Schwedenofen ausgestattet. Von hier aus gelangt man zur nach Süden ausgerichteten Terrasse mit Markise und in den ebenen, westseitigen Garten.

Der Kaufpreis in der Höhe von € 420.000,- beinhaltet das gesamte Haus und die Gartenhütte. Der monatliche Bauzins beläuft sich in diesem Fall auf dzt. ca. € 350,-.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap