

**Privatsphäre pur: Einfamilienhaus in uneinsehbarer Lage
mit schönem Garten**



Wintergarten

Objektnummer: 95276

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

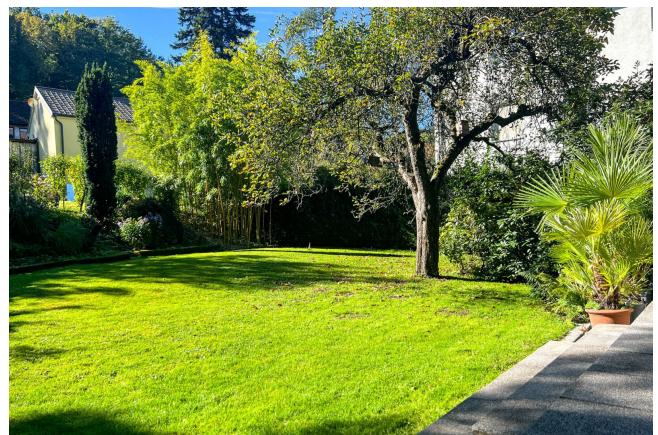
Ihr Ansprechpartner



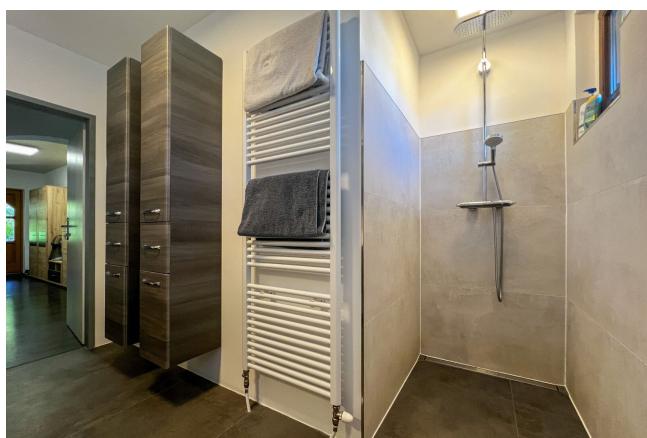
Sebastian Wiesinger

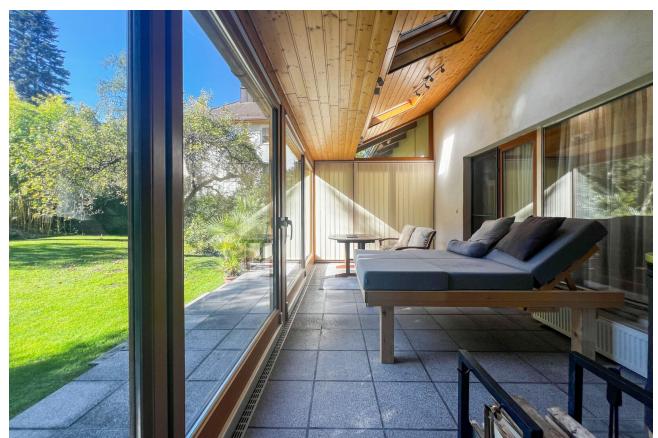
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 88 36 1414

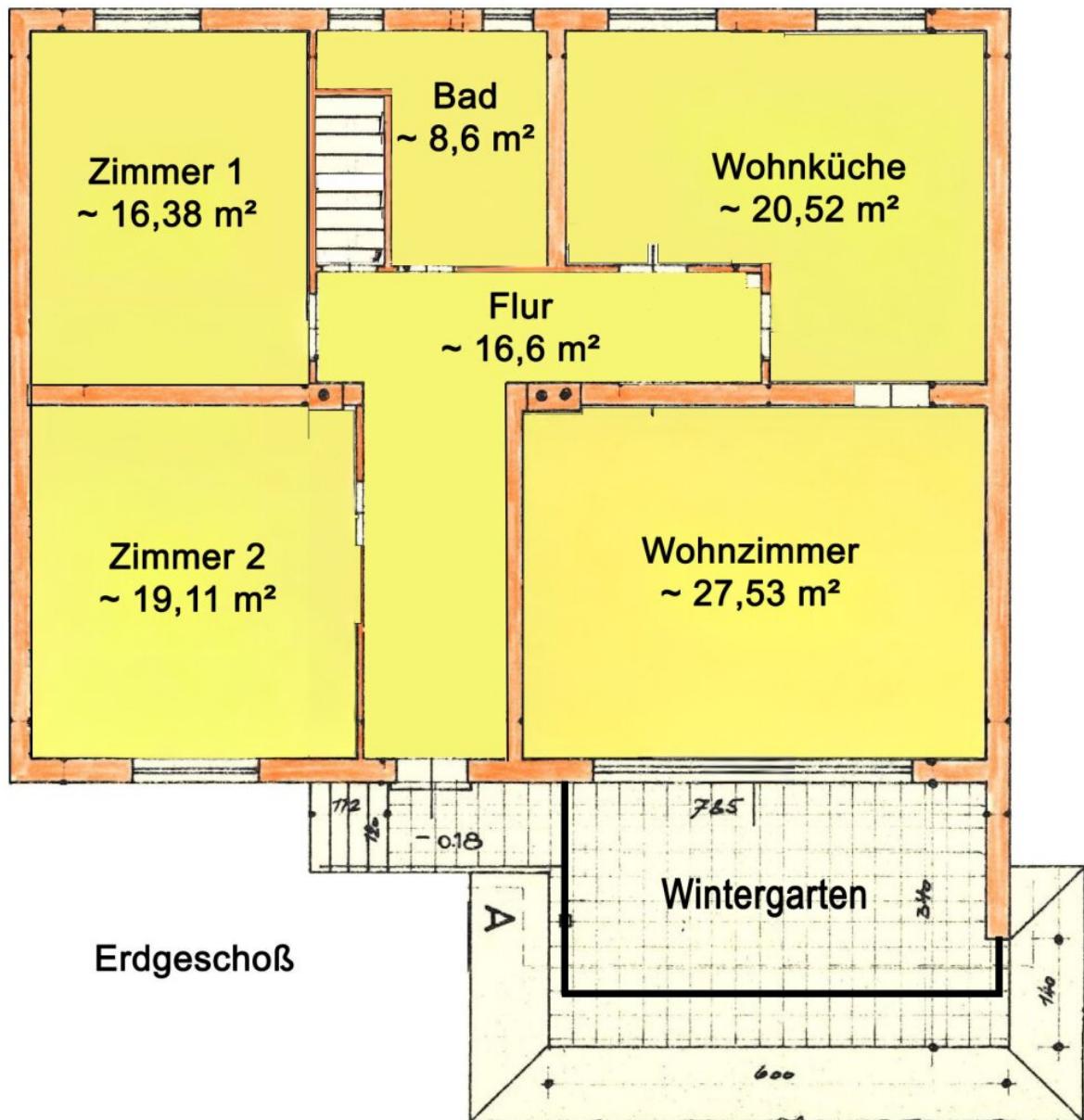


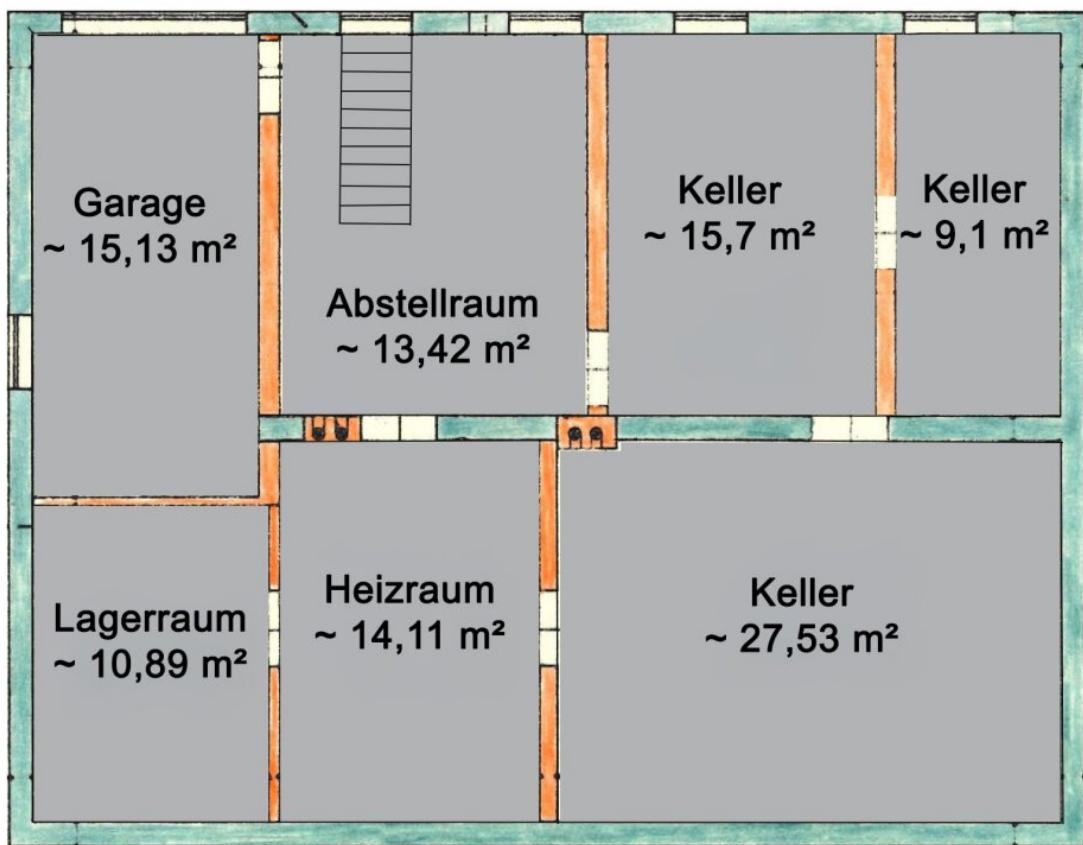












Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus auf einem ca. 859 m² großen Grundstück besticht durch seine ruhige, eingebettete Lage – perfekt für alle, die Privatsphäre und Natur schätzen. Das ursprünglich ca. 1971 errichtete Haus wurde im Jahre 2006 umfassend generalsaniert und modernisiert: Vollwärmeschutzfassade, Schrägdachdämmung, Dachsanierung, Austausch der Ölheizung gegen eine effiziente Windhager-Pelletsheizung, 3-fach verglaste Holzfenster, Sicherheitseingangstüre und ein gemütlicher Wintergarten mit Fliesenboden. 2014 kam eine hochwertige EWE-Küche mit Siemens-Geräten hinzu, das Bad wurde 2021 modern mit bodengleicher Dusche erneuert.

Das Haus verfügt über ein Kellergeschoß mit Garage, Heiz- und Lagerräumen sowie über ein Erdgeschoß mit Vorräum, Wohnküche, Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, Bad und zwei weiteren Zimmern. Der gepflegte Garten mit schöner Bepflanzung bietet Ruhe und Erholung im Grünen.

Die Lage überzeugt durch idyllische Naturnähe und hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bietet schnelle Verbindungen nach Wien und St. Pölten; über die nahe A1 erreicht man die Wiener Stadtgrenze in kurzer Zeit.

Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber und Pendler – mit hoher Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen des Wienerwaldes.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap