

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



Wintergarten

**Objektnummer: 95276**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

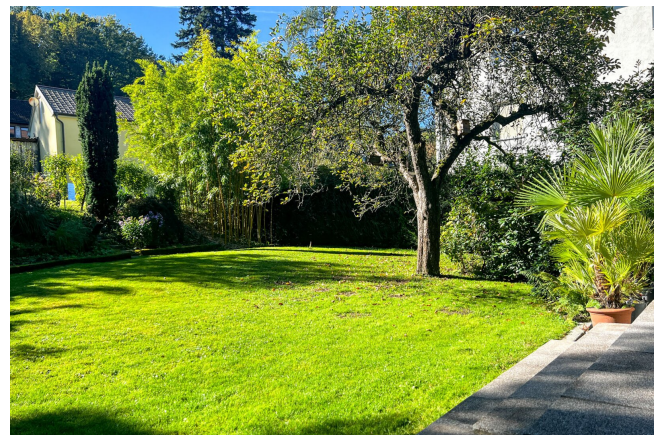


**Sebastian Wiesinger**

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

T +43 1 577 44 34

H +43 664 88 36 1414

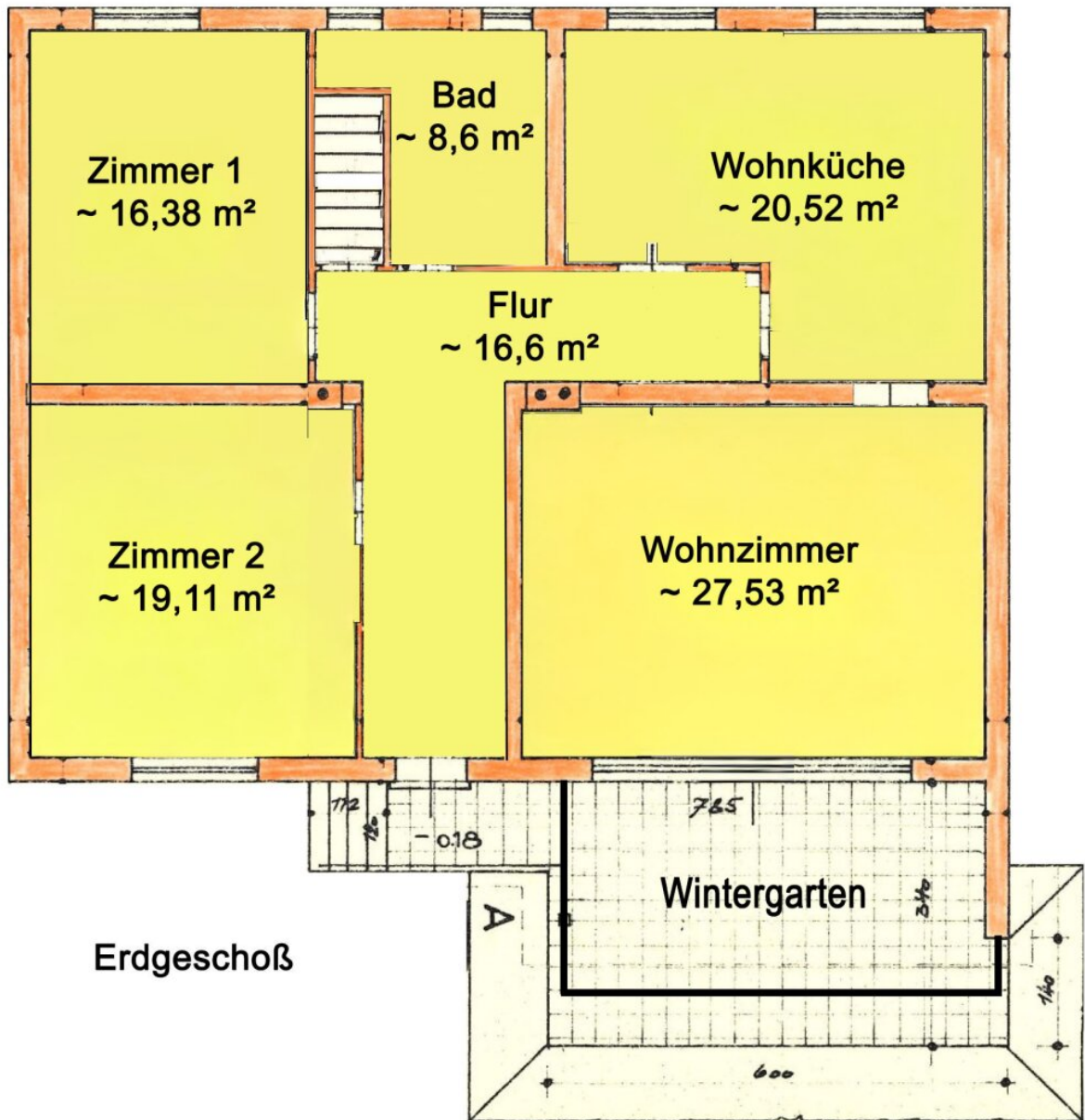






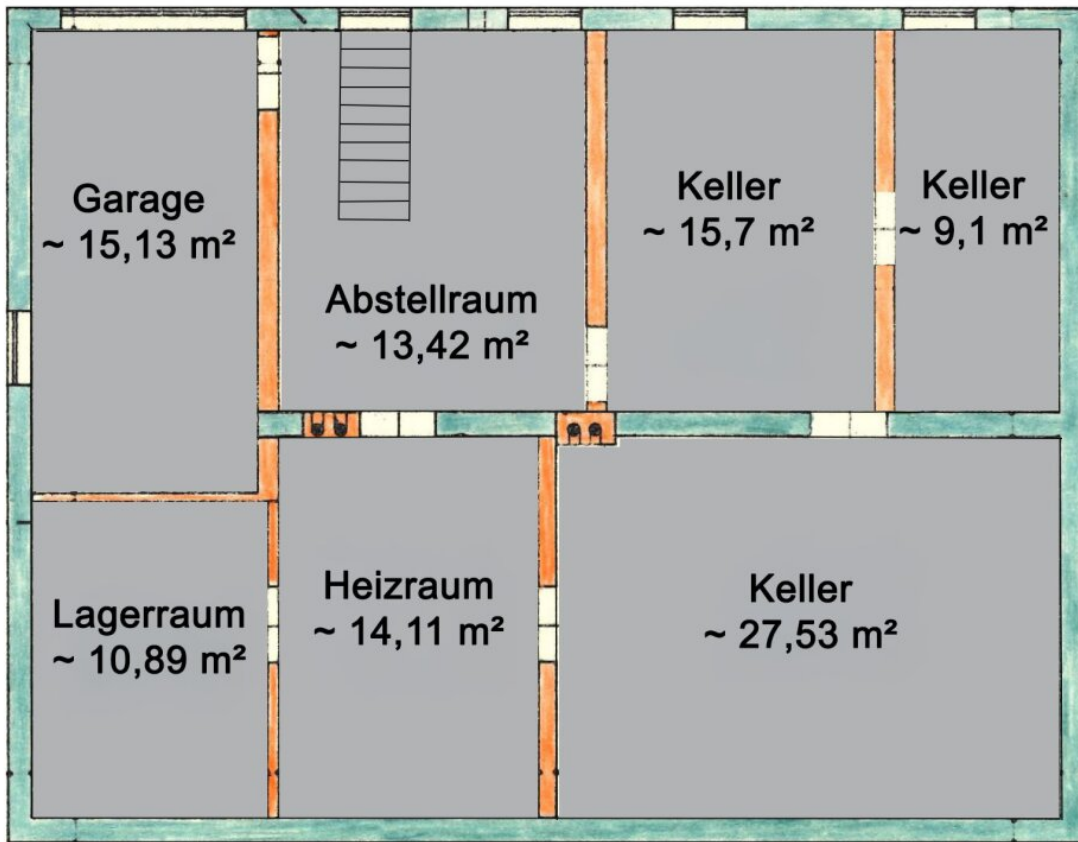






Erdgeschoß





Kellergeschoß

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus auf einem ca. 859 m<sup>2</sup> 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 Vorraum, 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