

**Erstbezug nach Renovierung! Malerischer Sitz im Grünen
unweit des Wienerwaldsees mit Kamin, beheizbarem Pool
und Saunalandschaft**



Hausansicht mit Schwimmteich

Objektnummer: 95008

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Pressbaum
Wohnfläche:	164,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,18
Gesamtmiete	3.100,00 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.100,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

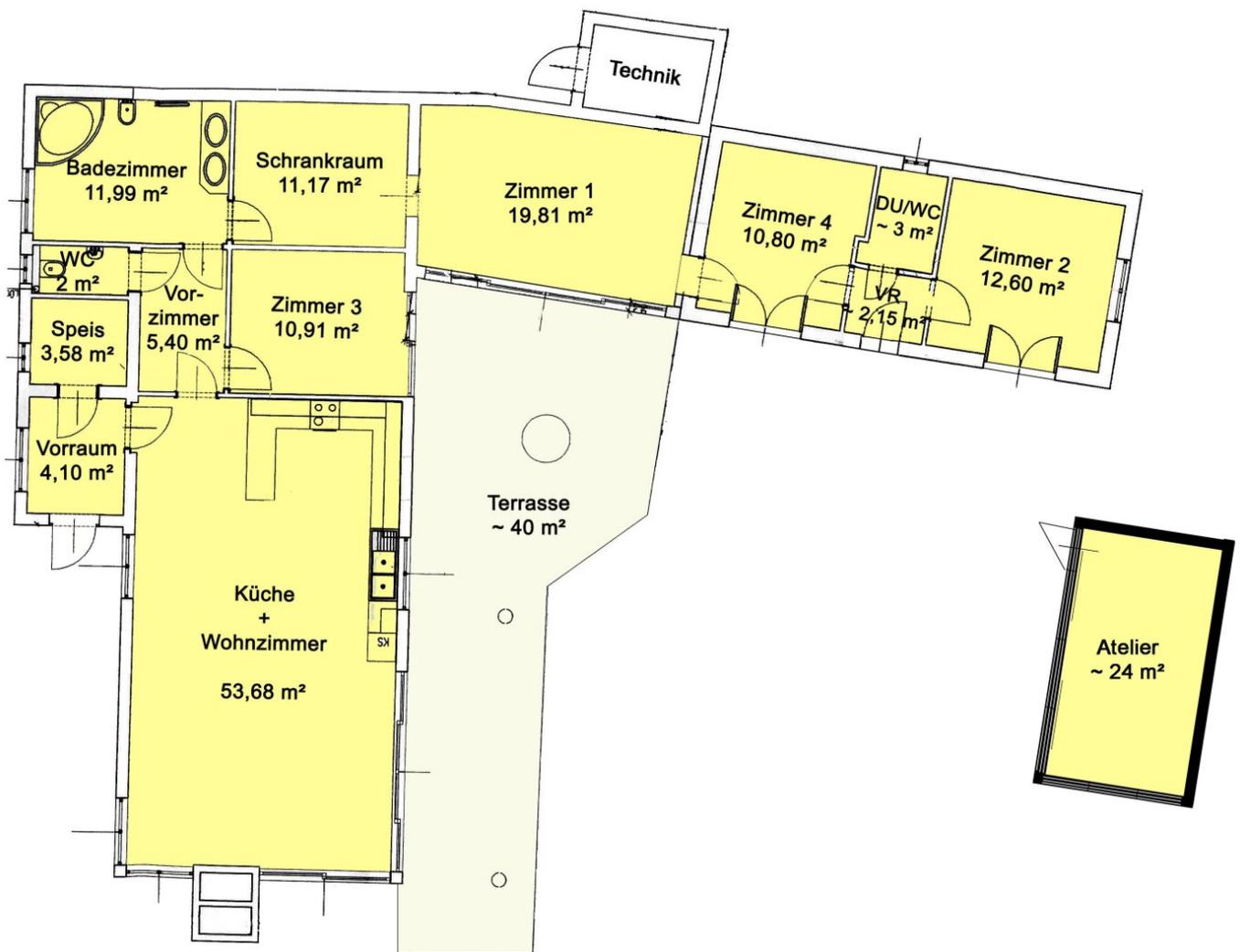
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









Objektbeschreibung

Die **traumhafte Liegenschaft** befindet sich **in herrlicher Grünruhelage am Bartberg** in ungefähr 200 Metern Luftlinie zum **Wienerwaldsee**. Das **Ziegelmassivhaus** wurde 2009 durch einen Zubau erweitert, **thermisch saniert** und wird **derzeit renoviert und modernisiert**. Das Hauptgebäude und das separate **Atelier** sind in einem großzügigen U angelegt, das sich nach Süden hin öffnet und den Blick auf den idyllischen Garten mit **beheizbarem Schwimmteich** freigibt.

Die gesamte **Wohnfläche von ca. 164 m²** befindet sich auf einer Ebene. Das **lichtdurchflutete Atelier** ist separat zu betreten und bietet durch die **großzügigen Fensterfronten** einen wundervollen Blick in den **idyllischen Garten**.

Den zukünftigen Bewohnern stehen neben der Vorräume, der Speis, einem großen Badezimmer mit Eckwanne, einem Bad mit Dusche und WC, einem separaten WC und einem Schrankraum insgesamt **vier weitere Zimmer**, sowie das fast **54 m² große Wohnzimmer mit Kamin und offener Küche** zur Verfügung. Unterhalb des Ateliers wurde eine **moderne Saunalandschaft, für bis zu 6 Personen, mit Dusche**, sowie ein großzügiger Keller mit viel Stellfläche untergebracht.

Infrastruktureinrichtungen von Tullnerbach und Pressbaum können bequem in wenigen Autominuten erreicht werden. Eine Autobushaltestelle liegt ca. 1 km und der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum nicht einmal 2 km entfernt. Das Schulzentrum Norbertinum mit Volksschule, Gymnasium und Landwirtschaftlicher Fachschule erreicht man auch leicht zu Fuß. Zur Wiener Stadtgrenze benötigt man rund 10 Autominuten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap