

## Schöne Garten- oder Dachgeschosswohnungen in Pressbaum mit großzügiger Terrasse



Studie Startbild

**Objektnummer: 310504**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	131,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	152,85 m <sup>2</sup>
Keller:	2,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,65
Gesamtmiete	1.588,36 €
Kaltmiete (netto)	1.120,00 €
Kaltmiete	1.443,96 €
Betriebskosten:	323,96 €
USt.:	144,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

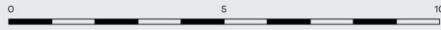






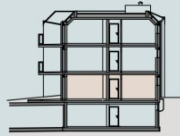




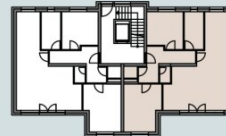


Hauptstrasse 125c, 3021 Pressbaum

**npb 125\_**



SCHNITT



ERDGESCHOSS

**TOP B2**

WOHNNUTZFLÄCHE	80,11 m <sup>2</sup>
TERRASSE	23,56 m <sup>2</sup>
GARTEN	153,27 m <sup>2</sup>
KELLER	2,71 m <sup>2</sup>

**cmk**  
IMMOBILIENBETEILIGUNG UND INVEST GMBH

## Objektbeschreibung

Diese Wohnhausanlage besteht aus 24 Wohnungen und 48 PKW-Stellplätzen, aufgeteilt auf 4 Wohnblöcke, sowie 14 Doppelhaushälften und 28 PKW-Stellplätzen. Das Projekt wurde unter hohen Qualitätsstandards errichtet und ist bereits bezugsfertig.

Die elegant geschnittenen Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup> haben alle entweder Gärten, Terrassen oder Balkone.

### Objektbeschreibung

Diese hochwertige Gartenwohnung liegt im Erdgeschoss eines Neubaus welche 2023 fertiggestellt wurde. Die Wohnung zeichnet sich durch Ihre tolle und ruhige Lage im Grünen in Pressbaum aus.

Tägliche Besorgungen können in der Nähe der privaten Anlage erledigt werden. Geschäfte wie Supermärkte, Apotheken, Schulen befinden sich im näheren Umkreis.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW sind Ziele in der Stadt und im Umland schnell zu erreichen.

Die Wohnung ist Richtung Süden ausgerichtet, bietet dadurch viel Helligkeit und teilt sich wie folgt auf:

Betreten wird die Wohnung durch den platzbietenden **Vorraum** welcher Zugang zu den diversen Räumlichkeiten bietet. In der Wohnung gibt es **zwei Badezimmer mit Dusche und WC**. Weiters gelangt man über den Gang in das **Schlafzimmer**, welches südlich ausgerichtet ist. In dieser großzügige **Gartenwohnung** stehen Ihnen **2 zusätzliche Zimmer** und ein **Abstellraum** zur Verfügung. Die **großzügige Wohnküche** ist mit einer **hochwertigen italienischen Küche** ausgestattet, welche alle notwendigen Küchengeräte mit sich führt. Zudem hat man von der Wohnküche aus Zugang zu der **südlich ausgerichteten Terrasse** mit Sicht ins Grüne und auf den **eigenen Garten**. Ein Kellerabteil ist zusätzlich bei dieser Mietwohnung inkludiert.

Zusätzliche Hobbyräume zwischen ca. 17m<sup>2</sup> und ca. 44m<sup>2</sup> können monatlich extra angemietet werden.

Die Lage der Wohnung in der privaten Anlage, welche nicht einsehbar ist, kann als absolute Ruhelage bewertet werden, zudem bietet sie aufgrund der optimalen Ausrichtung viel



Sonnenlicht.

**Die hauseigene Garage ist über eine Privatstraße in der Anlage zu erreichen. Garagenplätze für PKWs und Motorräder können monatlich zusätzlich angemietet werden.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Apotheke <3.250m

Klinik <8.750m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.250m

Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

#### **Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <2.000m

Post <1.750m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap