

Einfamilienhaus im Pressbaumer Zentrum - 2 separate Wohneinheiten möglich



Hausansicht

Objektnummer: 95034

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

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

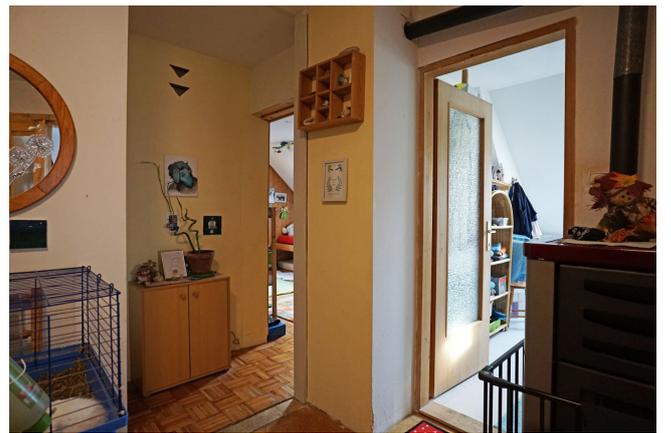
T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444









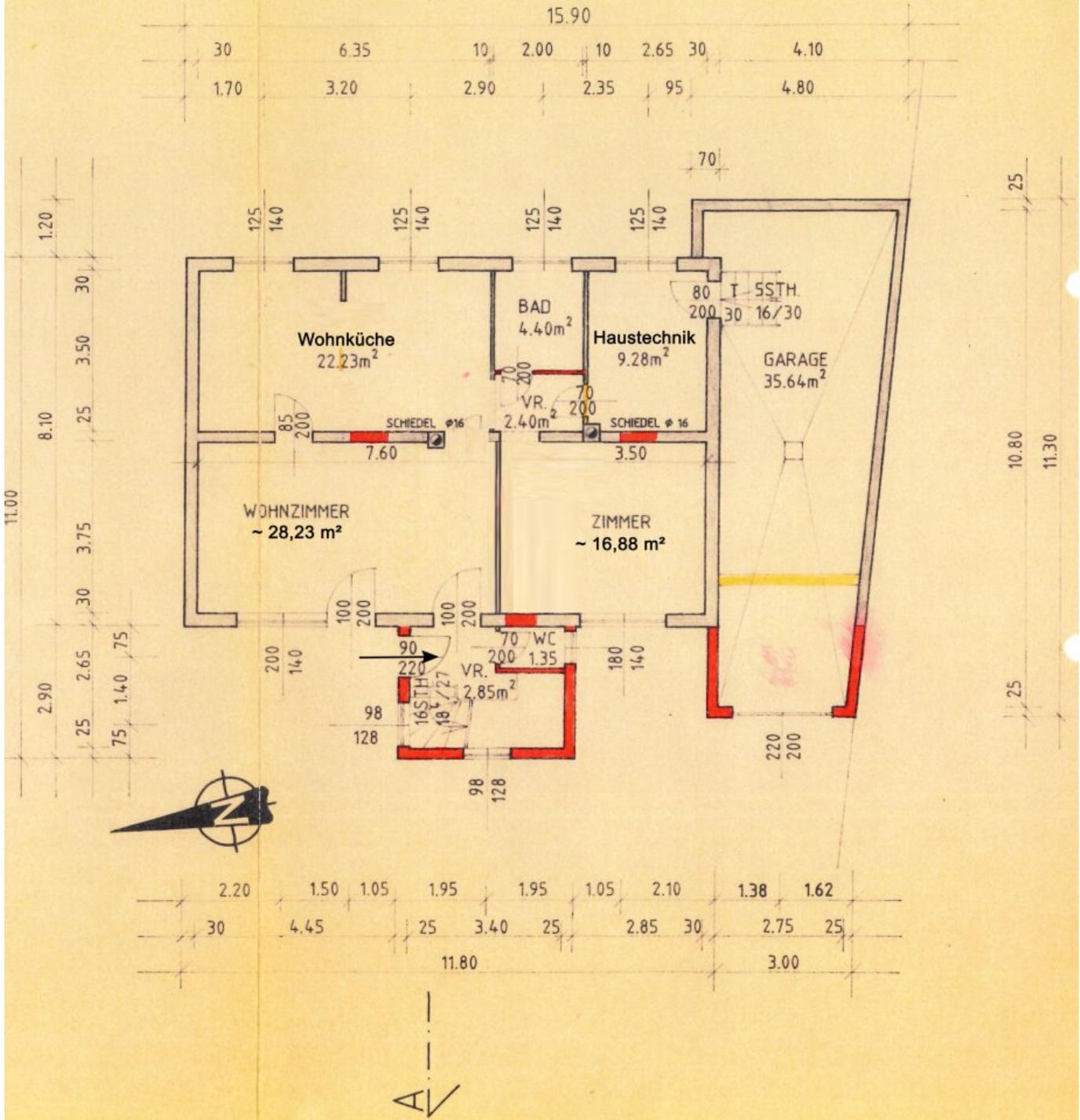
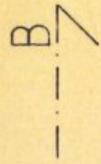








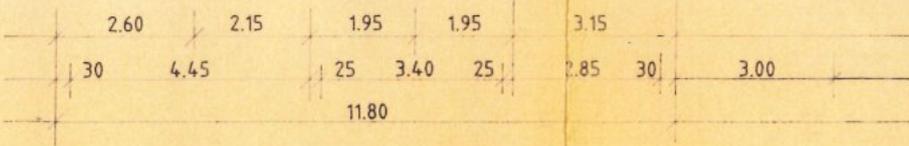
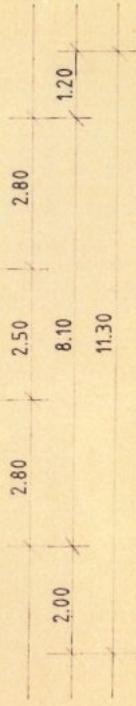
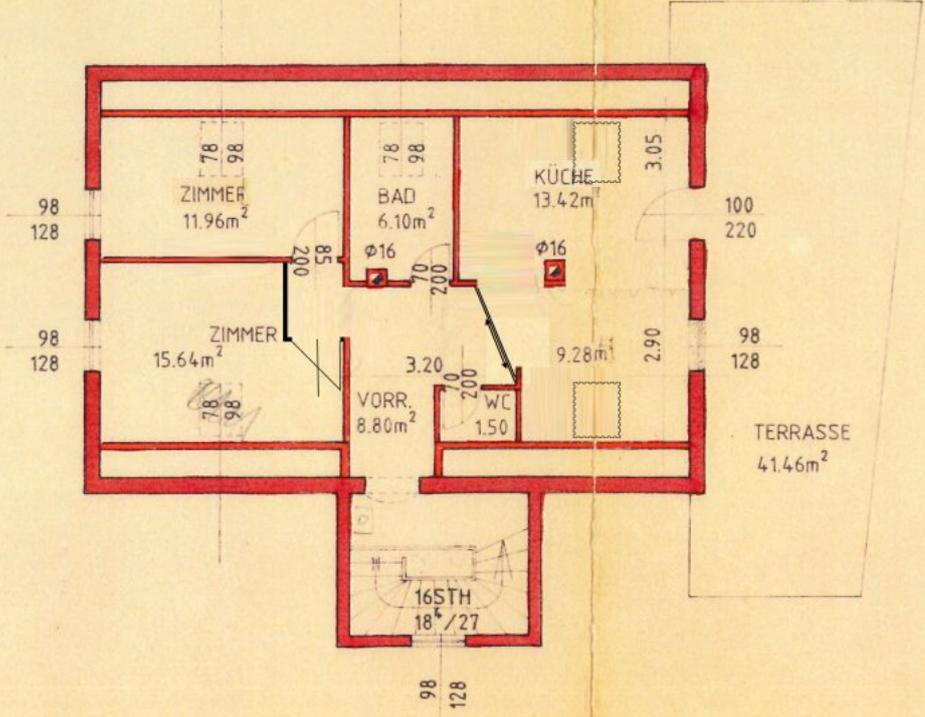
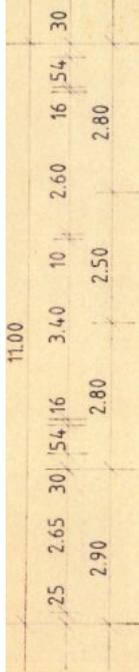
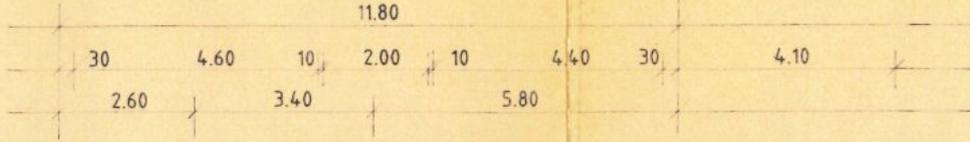
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

B

11.80



A

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt **nach Osten ausgerichtet** im Pressbauer **Stadtzentrum**, etwa 300 Meter von der neuen Pressbaumer Feuerwehr entfernt. Zur **Bahnstation Dürrwien** gelangt man zu Fuß in nicht einmal **fünf Minuten**, von hier fährt die S50 halbstündlich nach Wien Hütteldorf, wofür sie ca. 24 Minuten benötigt. **Sämtliche Infrastruktureinrichtungen** wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Banken, Ärzte und das Gemeindeamt sind **im nahen Umkreis** angesiedelt. Weiterführende Schulen wie das Schulzentrum Sacre Coeur Pressbaum oder das Wienerwaldgymnasium in Tullnerbach sind sehr gut in wenigen Minuten mit den Autobussen erreichbar. Über die nahe Autobahnauffahrt auf die Westautobahn gelangt man **in einer Viertelstunde nach Wien Auhof** oder in einer halben Stunde nach St. Pölten.

Dieses Wohnhaus wurde **im Jahre 1971 in Ziegelmassivbauweise**, ursprünglich nur mit einer Wohnebene im Erdgeschoß und mit einer angrenzenden Garage errichtet. **1990** hat man dann das **Dach** angehoben, mit Bramac Dachziegeln **neu eingedeckt** und das **Dachgeschoß** zu einer eigenständigen Wohneinheit **ausgebaut**. Ostseitig wurde ein Stiegenhaus angebaut und die Garage wurde etwas vergrößert. Derzeit findet die **Garage** als Hobby-Werkstatt und Lager Verwendung, während das Familienauto in der Auffahrt parkt.

Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in den **Eingangsbereich mit Stiegenaufgang** ins Dachgeschoß, das **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die Gartenterrasse, eine große **Wohnküche, ein Zimmer, Bad, separates WC** und den **Heizraum** mit direktem Zugang in die Garage. Das **Dachgeschoß** bietet, zentral vom **Vorraum** aus begehbar, eine große **Wohnküche** mit Ausgang auf die Terrasse am Flachdach der Garage, **zwei südseitige Zimmer**, ein **Bad** und ein **separates WC**.

Beheizt wird das Haus mittels einer **Pellets-Zentralheizung** mit einem **350 Liter Warmwasserspeicher**, im Dachgeschoß gibt es zusätzlich, zentral aufgestellt im Vorzimmer, einen kleinen Pellets-Einzelofen, die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap