

**Erstbezug nach Renovierung! Attraktive  
4-Zimmer-Gartenwohnung beim Pressbaumer Zentrum**



Küche mit Ausgang in den Garten

**Objektnummer: 95060**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienrehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	208,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,45 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	127,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

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









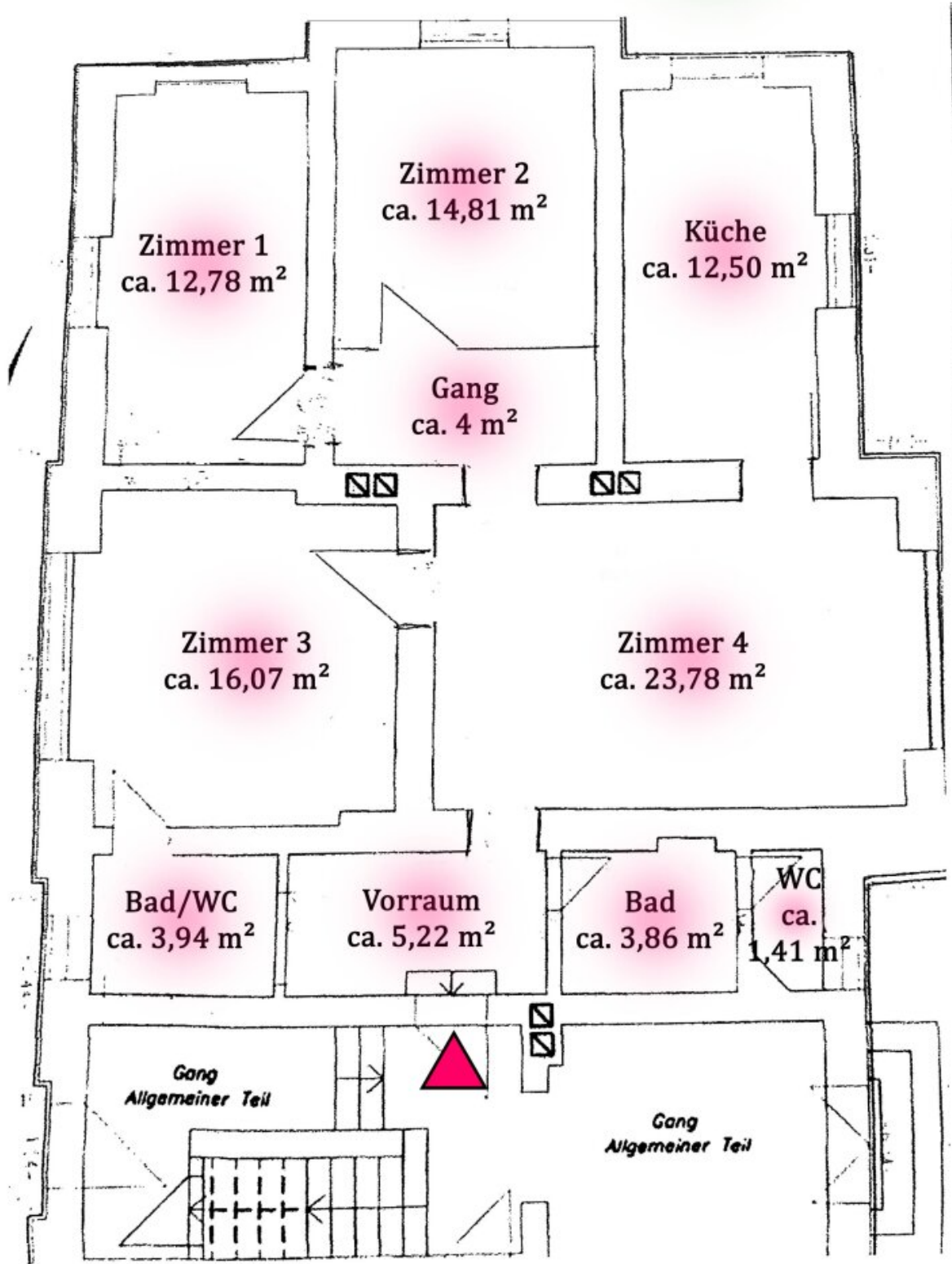








Garten  
ca. 208 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Die erst kürzlich renovierte Wohnung befindet sich nur ca. 100 Meter vom Pressbaumer Ortskern entfernt. Alle Infrastruktureinrichtungen der Wienerwaldgemeinde, aber auch der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Aufgrund der Wohnungsgröße und der sehr zentralen Lage eignet sich die Wohnung ideal für "Jung" und "Alt" sowie für Familien oder Paare!

Quasi ums Eck, auf der Hauptstraße, steht die nächste Autobushaltestelle zur Verfügung, zum Bahnhof Pressbaum gelangt man zu Fuß in etwa 10 Minuten. Das Schulzentrum Sacre Coeur in Pressbaum und das Norbertinum in Tullnerbach sind rasch mit den Bussen erreichbar, zur öffentlichen Volksschule Pressbaum gelangt man nach nicht einmal 200 Metern zu Fuß. Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof oder Wien Liesing) liegt nur wenige Autominuten entfernt.

Die nordwestseitig ausgerichtete Gartenwohnung bietet etwa 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf Vorraum, zwei Bäder, Küche, Gang und vier Zimmer. Von der Küche gelangt man hinaus auf die Terrasse und in den ca. 208 m<sup>2</sup> großen, ebenen Eigengarten.

Die moderne Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Auch die beiden Bäder wurden neu gestaltet: im westlich gelegenen Badezimmer befinden sich Badewanne, Waschbecken und WC, das östliche Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

In allen Wohnräumen, in der Küche und im Vorraum sind neue Parkettböden verlegt, die Bäder sind großformatig verflies. Ein ca. 47 m<sup>2</sup> großes Dachbodenabteil bietet zusätzlichen Stauraum, außerdem gibt es einen Gemeinschaftskeller zur Mitbenützung. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung über den Fußboden, für warmes Wasser sorgt ein Durchlauferhitzer. Zur Wohnung gehören noch zwei Parkplätze vor dem Haus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### Nahversorgung



Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap