

Vollunterkellerte Doppelhaushälfte vor den Toren Wiens in Tullnerbach/Pressbaum (136 m² Nutzfläche)



Hausansicht Gartenseite

Objektnummer: 4483

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach-Lawies
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m ²
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	535.000,00 €
Betriebskosten:	148,00 €
Sonstige Kosten:	77,00 €
Infos zu Preis:	

BK inkl. Akonto Wasser Gas: dzt. ca. € 400,--/Quartal Strom: dzt. ca. € 150,--/Quartal

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

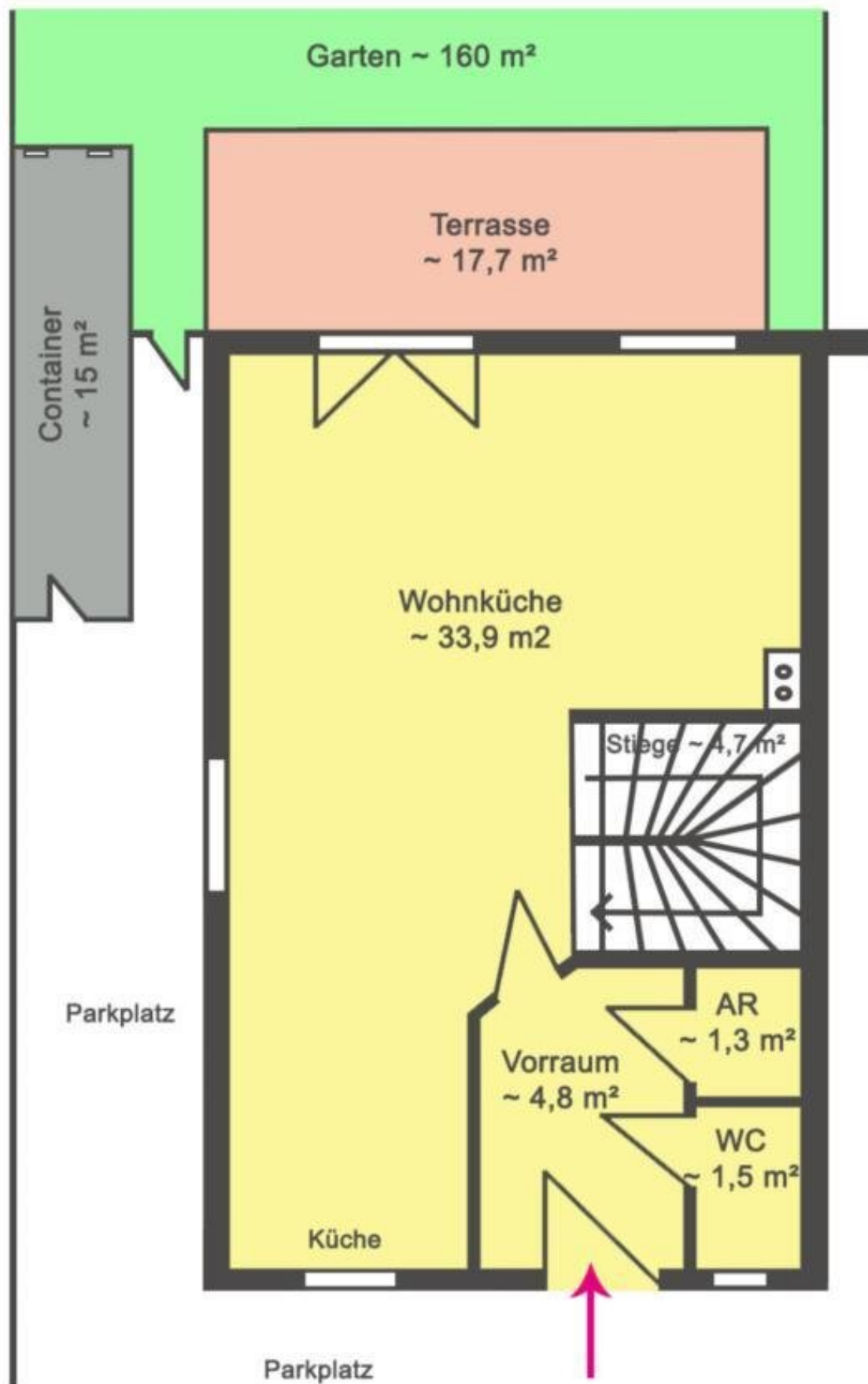


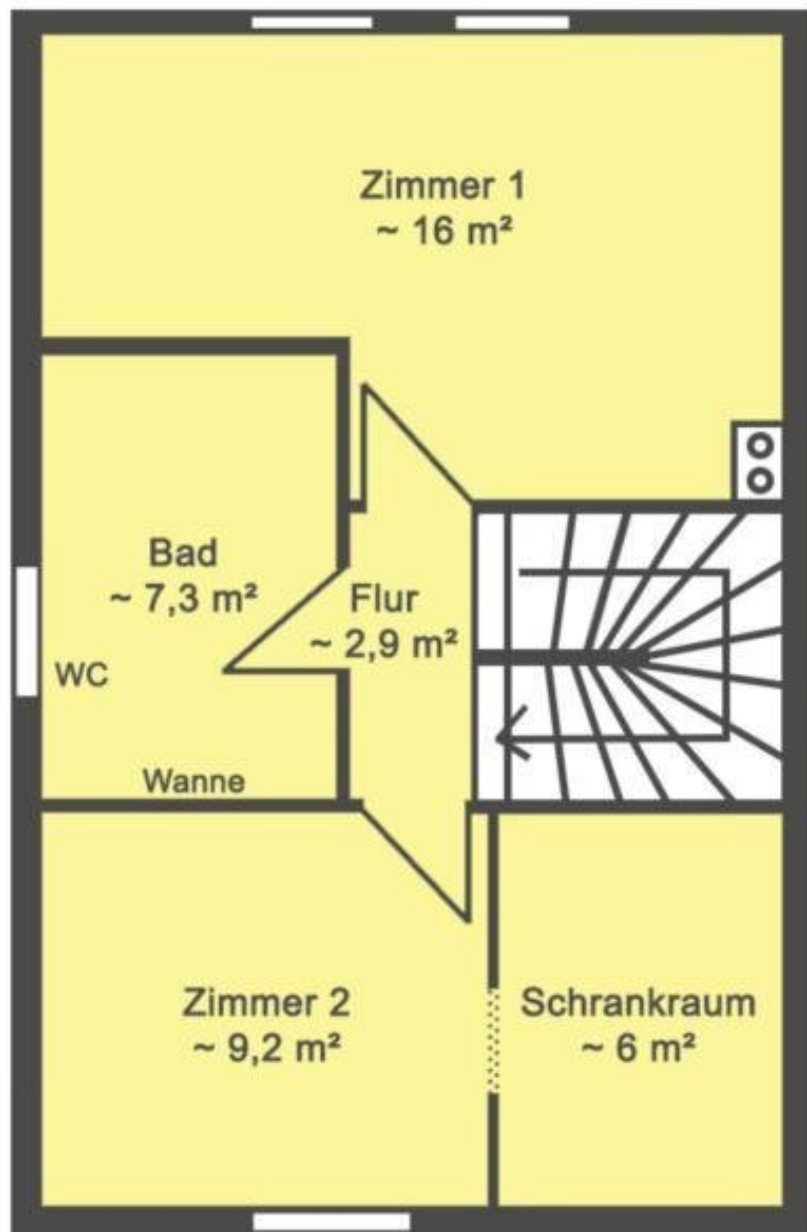


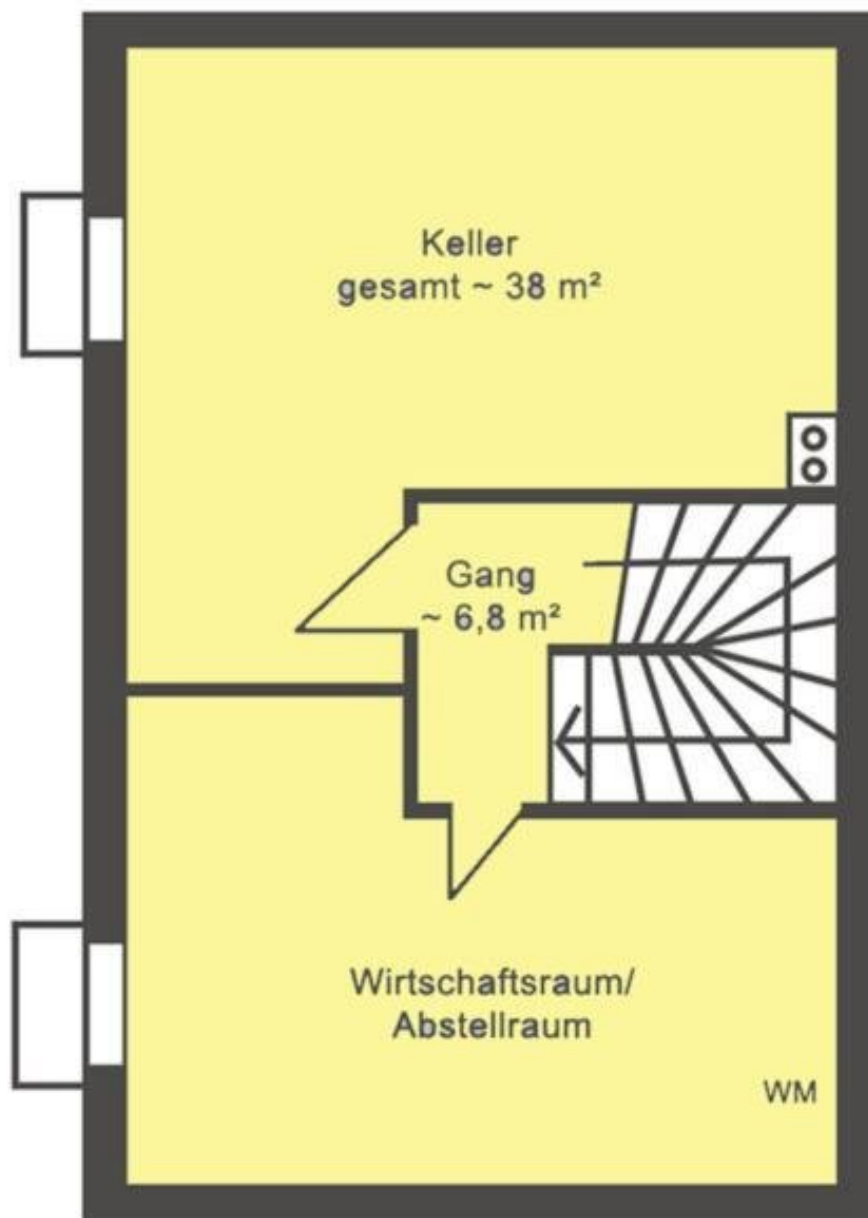












Objektbeschreibung

Vor den Toren Wiens, etwa 350 m vom Tullnerbacher Ortszentrum entfernt, befindet sich die südostseitig ausgerichtete Liegenschaft. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien und St. Pölten ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Der Schulbus benötigt zum Schulzentrum Norbertinum mit Volksschule, Landwirtschaftlicher Fachschule und Wienerwaldgymnasium nicht einmal 10 Minuten.

Die Ortszentren von Pressbaum und Tullnerbach mit einer Vielfalt an Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten, Schulen, Banken, Ärzte, Nahversorger und Gastronomiebetriebe sind fußläufig entfernt.

Die Wohnnutzfläche der Doppelhaushälfte von ca. 136 m² (inkl. Keller) verteilt sich derzeit auf 3 Ebenen.

Straßenseitig gelangt man in das Erdgeschoß mit zentralem Vorraum, Abstellraum, WC und großzügigem Wohn-Essbereich mit einer DAN-Küche mit Siemens-Markengeräten (Kühl-Gefrierkombi, E-Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler). Vom Wohn-Esszimmer führt ein Ausgang auf die südseitige, geflieste Terrasse mit elektrischer Markise und den ca. 160 m² großen Garten. Der Garten mit Biohort-Gartenhaus ist auch von außen zugänglich und durch den neuen Steinerzaun mit Sichtschutz de facto uneinsichtig.

Das Dachgeschoß bietet vom zentralen Flur ausgehend ein nördliches Zimmer mit angeschlossenem Schrankraum sowie ein südlich ausgerichtetes Zimmer. Ein Bad mit Wanne, Doppelwaschbecken, beheiztem Handtuchhalter und WC rundet das Angebot ab.

Der komplett verflieste Wohnkeller ist beheizt und bietet neben dem Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss Platz für ein Schlafzimmer sowie einen Home-Office-Arbeitsplatz.

Ein ca. 40 m² großer Dachboden bietet reichlich Stauraum und ist auch für einen eventuellen Ausbau vorbereitet. Ein Fenster mit Außenrollo, Strom und Heizstrang ist vorhanden.

Zwei KFZ-Abstellplätze direkt vor dem Haus sind bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap