

**Moderne Wohnung mit Balkon und Tiefgarage im
Pressbaumer Zentrum mit Praxis- oder Büroeignung**



Hausansicht

Objektnummer: 4455

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	301,03 €
Heizkosten:	129,13 €
Sonstige Kosten:	213,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Pallendorf

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

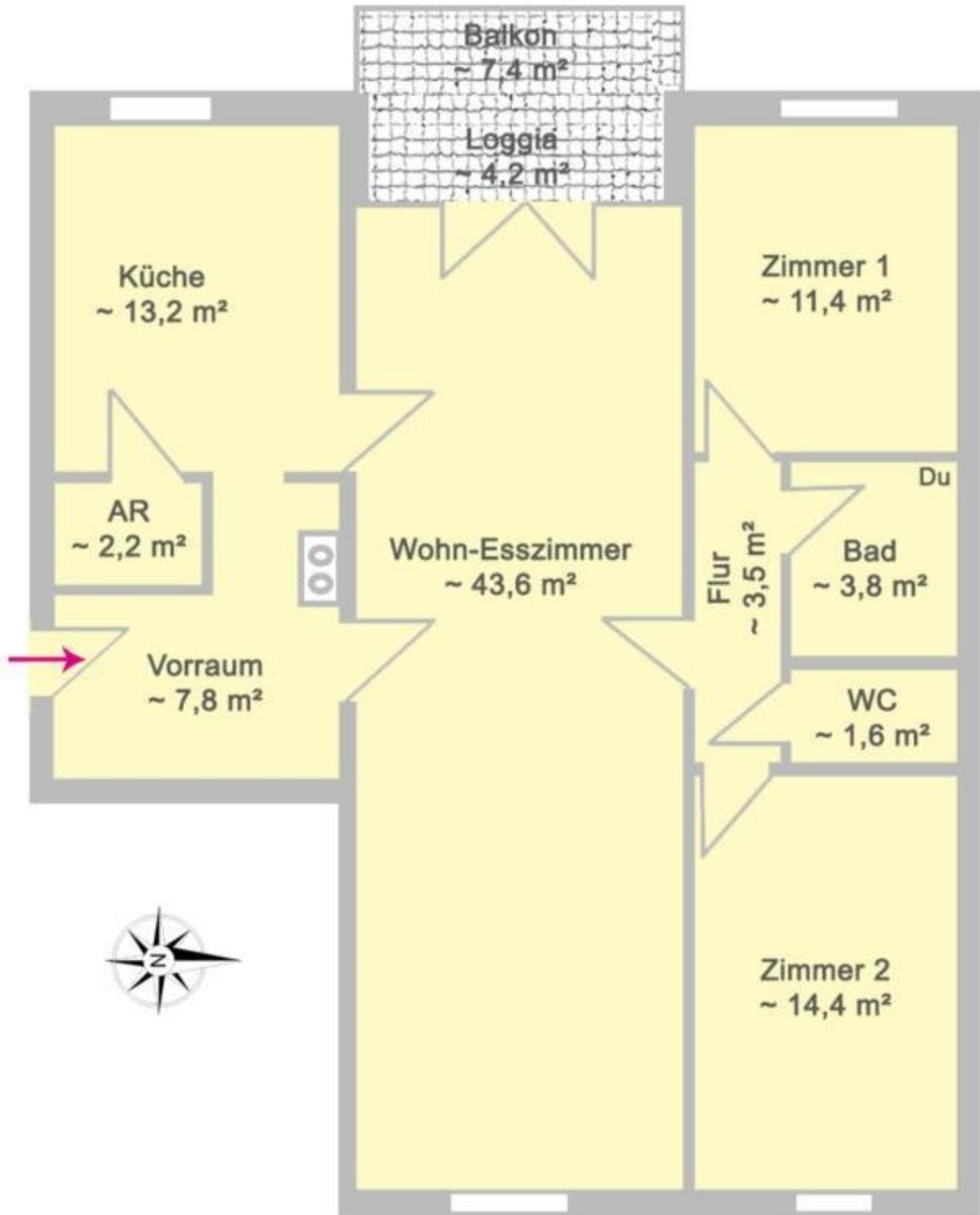
T +43 71 577 44 34

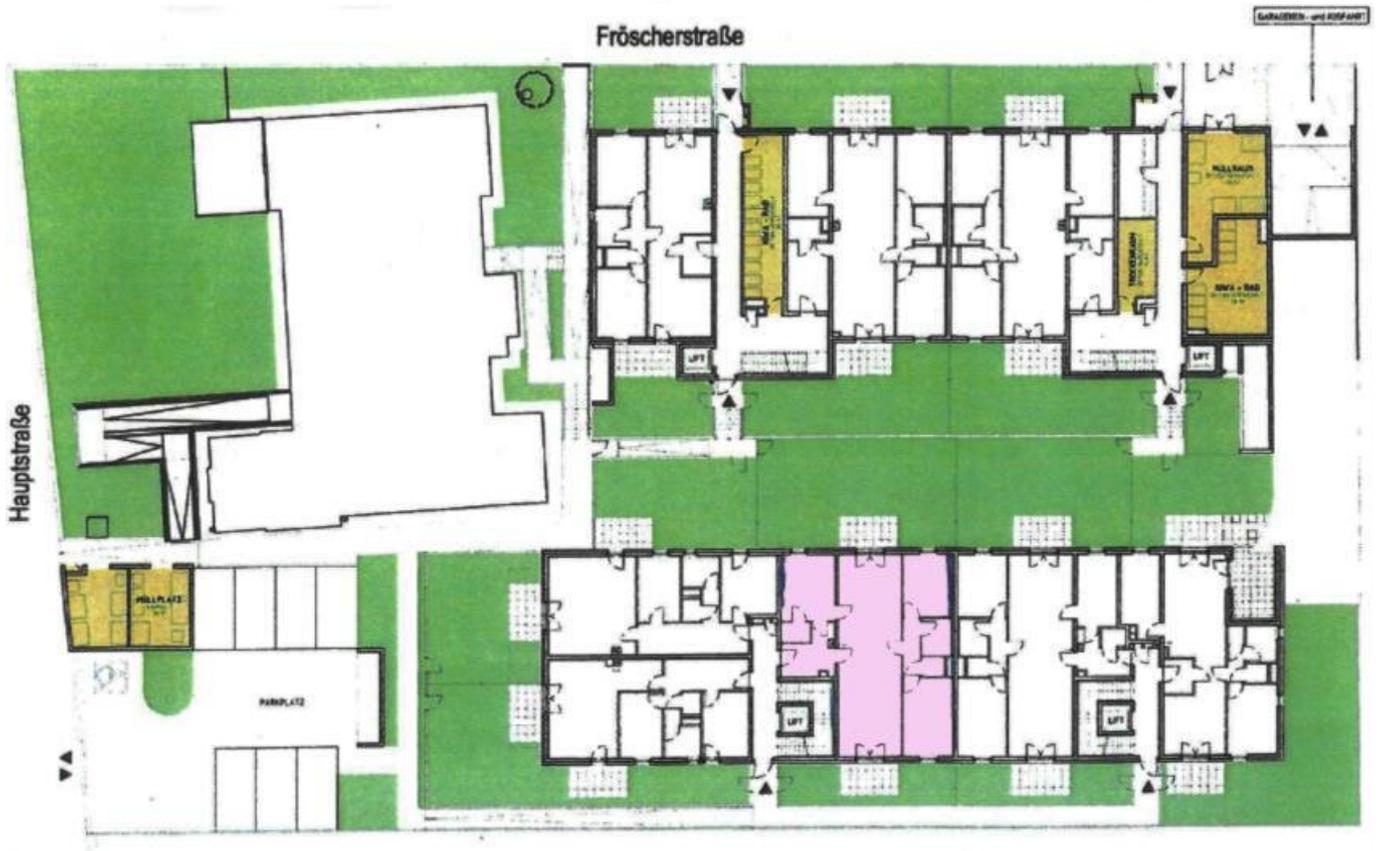
H +43 664 88 36 14 14











Objektbeschreibung

Wohnfläche: ca. 106 m²

3 Zimmer, Vorraum, Küche, Speis, Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf Westloggia, Flur, Bad, separates WC

Baujahr 2013, Gasetagenheizung (FBH), Specksteinofen

Niedrigenergiehaus, Wärmedämmung, solarunterstützte Warmwasseraufbereitung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Lift, Fliesen- bzw. Parkettböden, Novel-Einbauküche mit Bosch Markengeräten, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, Kellerabteil, Tiefgaragenplatz, Fahrrad-/ Kinderwagenabstellraum, Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz, Hausbesorger

Im Pressbaumer Zentrum

Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum (S-Bahn) nur fünf Gehminuten!

Die attraktive Wohnung besticht vor allem durch die Top-Lage direkt im Zentrum von Pressbaum. Diverse Infrastruktureinrichtungen können innerhalb weniger Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Ärzte wie ein Kinderarzt, eine Gynäkologin oder eine praktische Ärztin befinden sich direkt im Haus. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Mit der S50 oder dem REX 51 ist man in ca. 13 Minuten am Bahnhof Hütteldorf (U4). Die Wiener Stadtgrenze erreicht man in rund zehn Autominuten. Das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee mit Panoramaradweg rund um den See, Spiel-, Beachvolleyball-, und Skaterplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Die moderne Eigentumswohnung liegt im 1. Liftstock einer ca. 2013 erbauten, sehr gepflegten Wohnhausanlage. Im vorderen Teil befindet sich, vom Vorraum ausgehend, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die westseitige Loggia und eine hochwertige Novel-Küche mit Bosch Markengeräten (Kühl-Gefrierkombi, E-Herd, Geschirrspüler), einer hochwertigen Steinplatte von Steiner und als besonderen Blickfang eine Rückwand mit Swarovski-Steinen. Eine praktische Speis ist angeschlossen.

Über einen zentralen Flur gelangt man in den hinteren Teil der Wohnung, der ein ostseitiges Schlafzimmer, ein separates WC, ein Bad mit Dusche und Handtuchheizung sowie ein weiteres, westseitig ausgerichtetes Zimmer bietet.

Im Kaufpreis enthalten sind auch ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz. Ein Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum sowie ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz sind zur Mitbenützung vorhanden.

Eine vielseitige Nutzung z.B. als Wohnung, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Nutzung als Ordination/Praxis ist möglich.

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap