

## Heimeliges Blockhaus mit ebenem Garten in Zentrumslage



Hausansicht Südost

**Objektnummer: 4352**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

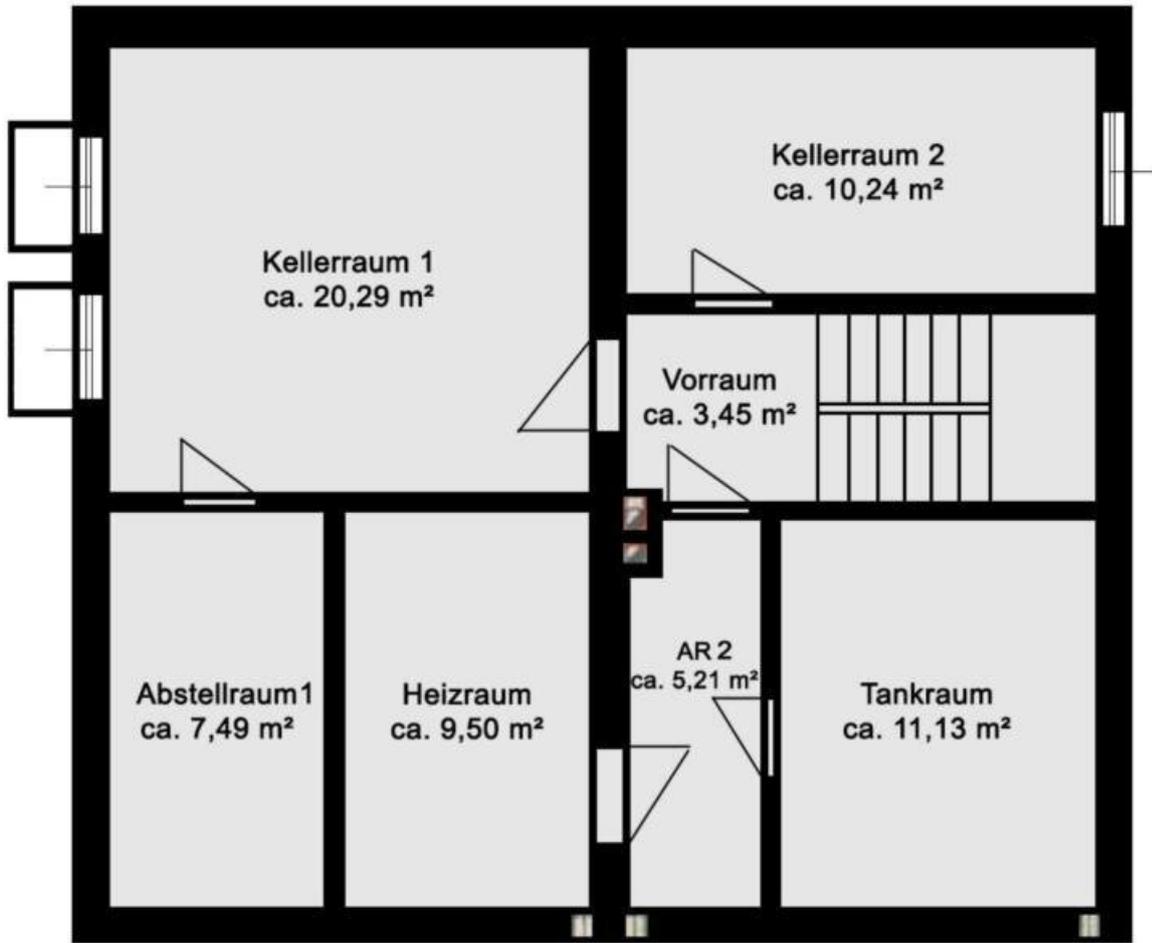
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

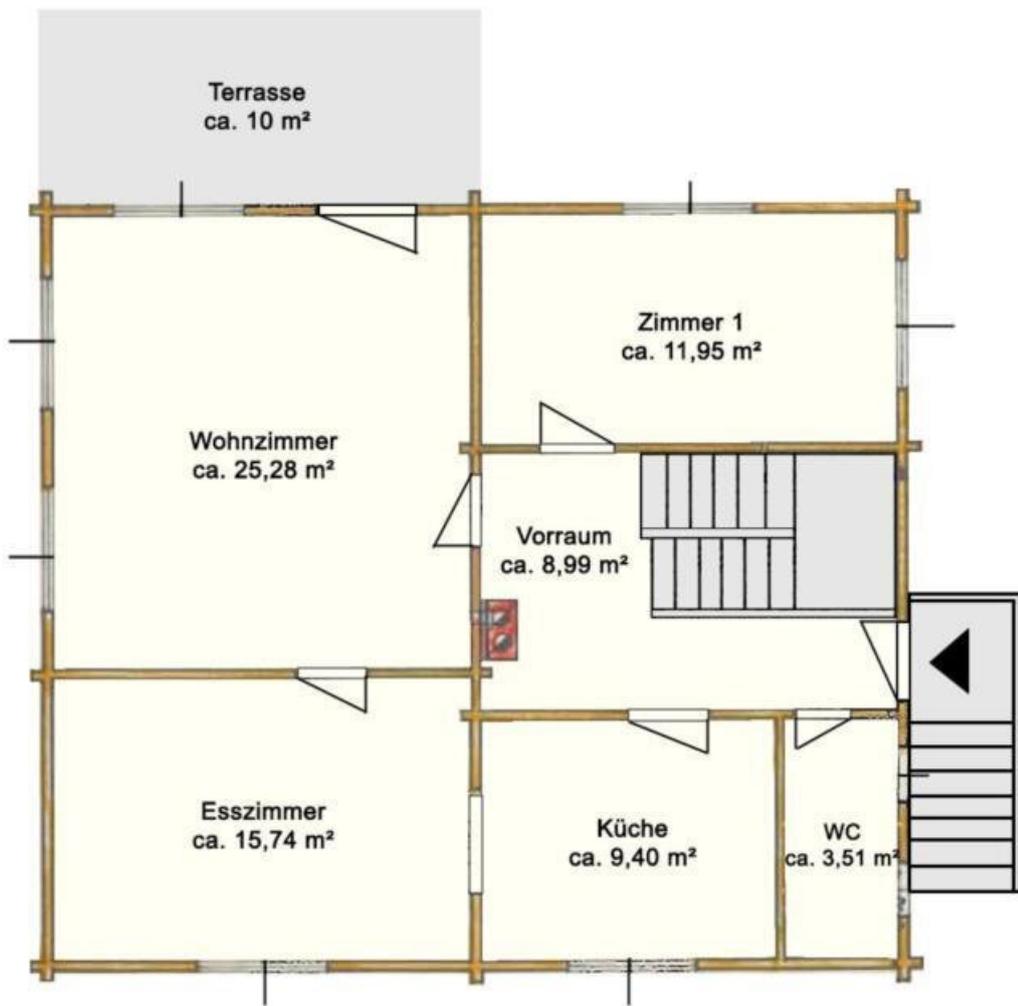














## Objektbeschreibung

Das in begehrter Siedlungslage befindliche Einfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1987 als original finnisches Blockhaus (Keller Stampfbeton/Schallungssteine 30 cm, Erdgeschoß und Dachgeschoß Holz-Blockbau massiv) errichtet. Das vollunterkellerte Haus befindet sich in Grünlage mit Ausblick Richtung Wienerwald.

Die Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoß, außerdem stehen den zukünftigen Bewohnern ein Carport und ein Vollkeller zur Verfügung. An Freiflächen gibt es eine Terrasse an der Westseite des Hauses, über die man in den Garten gelangt, einen Balkon an der Ostseite und einen südseitig gelegenen Balkon.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Stadtgemeinde Pressbaum wie Rathaus, Post, Raiffeisen Bank, Ärzte, diverse Nahversorger, Kindergärten und Schulen sowie verschiedene Gastronomiebetriebe findet man in unmittelbarer Nähe im Pressbaumer Zentrum. Diese sind auch gut zu Fuß, bequemer mit Fahrrad und Auto erreichbar. Zur sportlichen Freizeitgestaltung stehen in der Umgebung mehrere Reitställe, Tennisplätze sowie am Wienerwaldsee ein Beachvolleyballplatz und ein Skaterplatz und natürlich der umgebende Wienerwald mit vielen Wanderwegen zur Verfügung.

Die nächste Autobushaltestelle Pressbaum Rathaus (Linien 408, 454, 458) ist etwa 550 Meter entfernt gegenüber dem Rathaus auf der Hauptstraße, zum Bahnhof Pressbaum gelangt man zu Fuß in nicht einmal einer Viertelstunde. Das Schulzentrum Sacre Coeur in Pressbaum und das Norbertinum in Tullnerbach (Wienerwaldgymnasium, Pferdefachschule) sind rasch mit den Bussen erreichbar. Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof oder Wien Liesing) liegt nur wenige Autominuten entfernt. Über die ca. 1,5 km entfernte Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten in etwa 20 Minuten.

Der Gesamtkaufpreis beträgt € 508.000,-- und setzt sich zusammen aus dem Kaufpreis € 495.000,-- und dem Rest des mit 1 % verzinsten Landesförderungsdarlehens von ca. € 13.000,--.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap