

**Neuwertige Doppelhaushälfte mit Photovoltaikanlage,
Eigengarten, Garten- und Dachterrasse in Pressbaum!**



Nordostseitige Hausansicht

Objektnummer: 94686

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m ²
Nutzfläche:	161,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	130,00 m ²
Keller:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6













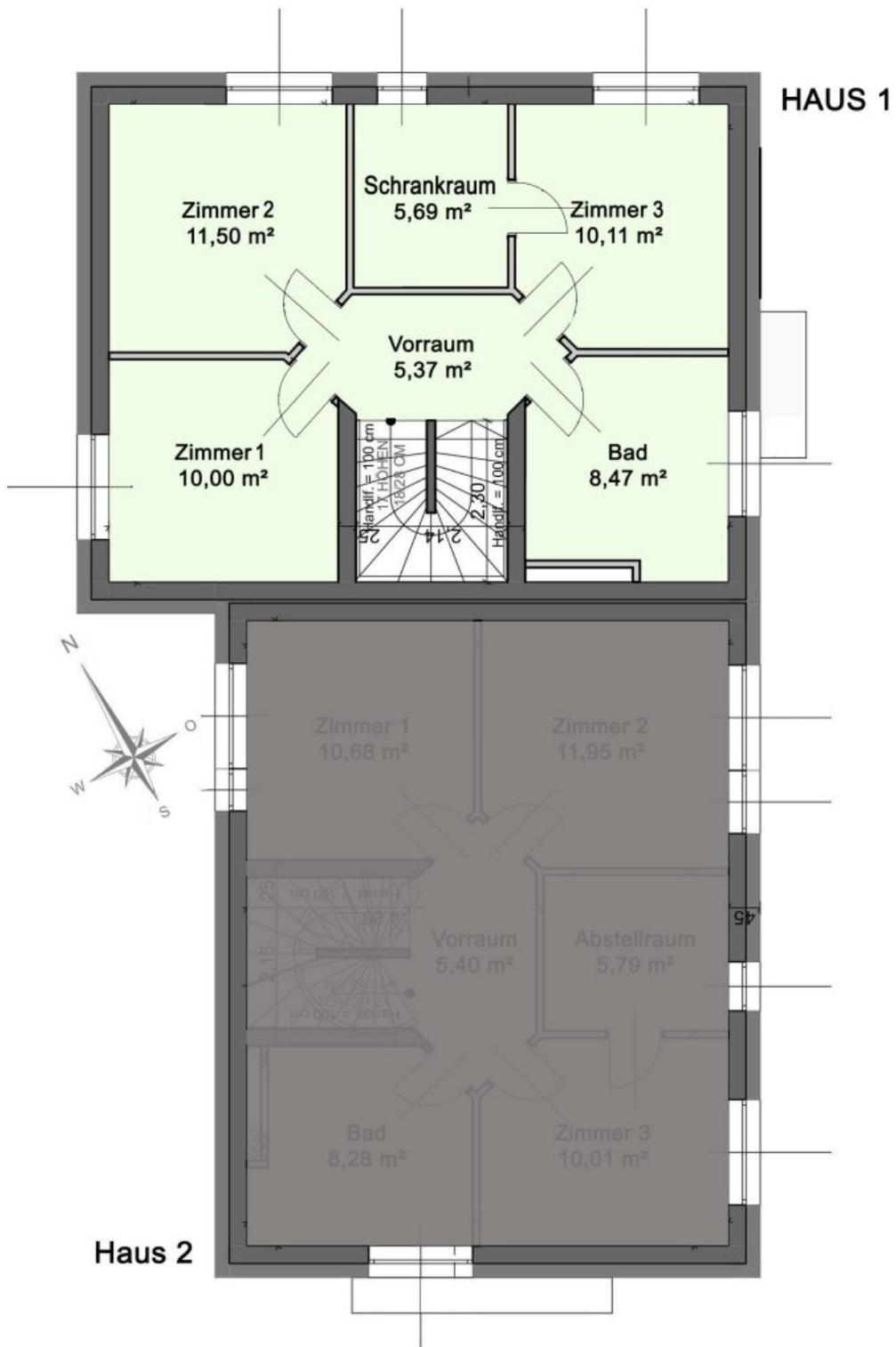


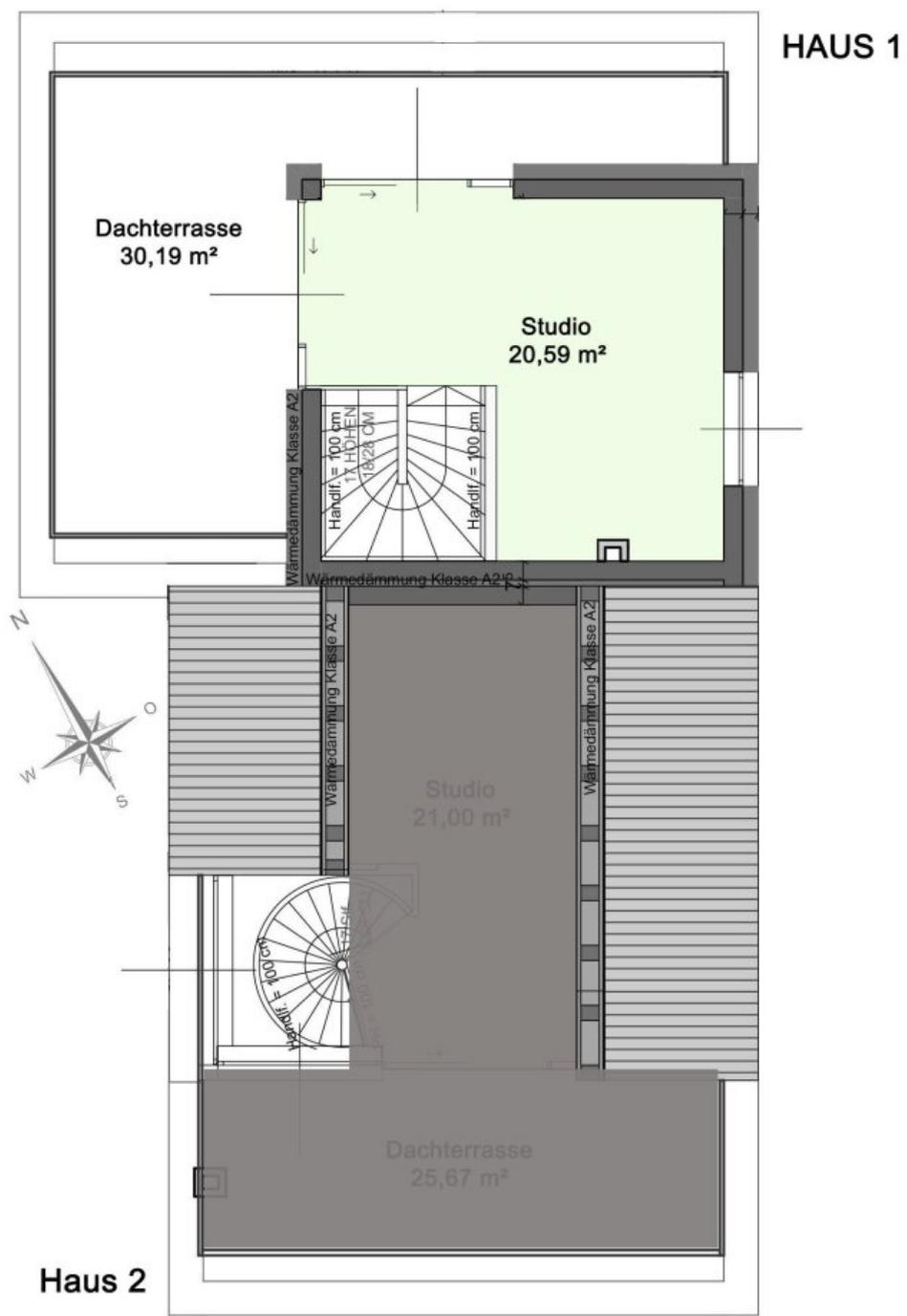






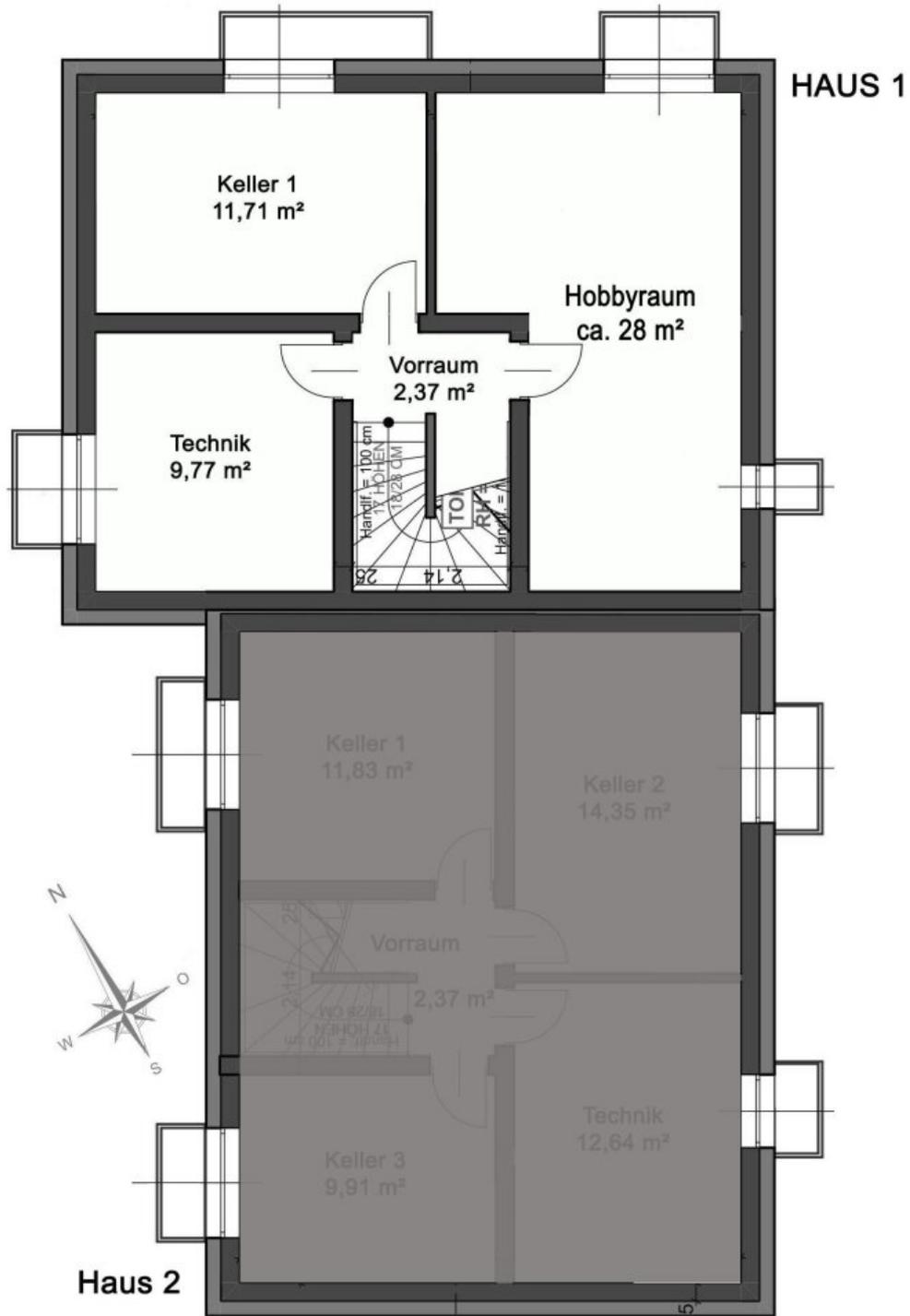






HAUS 1

Haus 2



Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ansprechender Siedlungslage nur **wenige Autominuten vom Zentrum Pressbaums** und der Wiener Stadtgrenze entfernt und bietet von der **großzügigen Dachterrasse** einen tollen Rundum-Blick auf die Umgebung.

Die Stadtgrenze Wiens erreicht man mit dem Auto über die A1 in etwa einer Viertelstunde, öffentlich benötigt man mit Bus und Bahn ca. eine halbe Stunde bis zum Bahnhof Hütteldorf. Der Kindergarten II Pressbaums liegt nur etwa 400 Meter entfernt auf der Hauptstraße, von der Bushaltestelle 'Rekawinkel Sanatoriumstraße' gibt es einen Schülerkurs zu den Schulzentren in Pressbaum (Volksschule, Neue Mittelschule und Sacre Coeur) und Tullnerbach (Schulzentrum Norbertinum mit Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule).

Zur sportlichen Freizeitgestaltung stehen im Pressbaumer und Tullnerbacher Gemeindegebiet zwei Tennisplätze, ein Fußballplatz, Reitställe, das Pressbaumer Strandbad sowie diverse markierte Wanderwege und Lauf- und Mountainbikestrecken zur Verfügung.

Das Haus bietet **ausreichend Platz für die ganze Familie**, verteilt auf drei Etagen, einen **beheizbaren Vollkeller** sowie zwei Autoabstellplätze. Das Erdgeschoss unterteilt sich jeweils in den Eingangsbereich mit Vorraum, Duschbad mit WC und Abstellraum sowie in einen knapp 40 m² großen Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf die ca. 65 m² große Gartenterrasse. Das Obergeschoss bietet, zentral begehbar, insgesamt drei Schlafzimmer, einen Schrankraum sowie ein geräumiges Familienbad, das mit Doppelwaschbecken, Wanne, Dusche und WC ausgestattet ist. Das Dachstudio ist das Highlight des Hauses - ein Bereich für die verschiedensten Bedürfnisse des Lebens mit Ausgang auf die Dachterrasse.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap