

## **Familiensitz in verkehrsgünstiger Grünruhelage südwestlich des Karriegels**



**Objektnummer: 94842**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,80 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,35 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

mtl. Vorschreibung: Betriebskosten € 125,09 Verwaltung € 29,26

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH













## Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Einfamilienhaus mit schönem Garten liegt auf einem nahezu ebenen Grundstück, etwas über einen Kilometer vom Pressbaumer Stadtzentrum entfernt.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Stadtgemeinde Pressbaum wie Rathaus, Postpartner, Raiffeisen Bank, Ärzte, diverse Supermärkte, Kindergärten sowie verschiedene Gastronomiebetriebe findet man in unmittelbarer Nähe im Pressbaumer Zentrum. Diese sind auch gut zu Fuß, bequemer mit Fahrrad und Auto erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle ist etwa 650 m entfernt an der Hauptstraße, die Bahnstation Dürriwien nur ca. 230 m und der Bahnhof Pressbaum ca. 1,3 km. Das Schulzentrum Sacre Coeur in Pressbaum und das Norbertinum in Tullnerbach (Wienerwaldgymnasium, Pferdefachschule) sind rasch mit den Bussen erreichbar. Zur Wiener Stadtgrenze gelangt man über die Autobahnauffahrt Pressbaum (A1) in 10-15 Minuten, die Landeshauptstadt St. Pölten ist in rund 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Das Erdgeschoß verteilt sich auf Stiegenhaus mit Vorraum und WC, ein helles, etwa 33 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Schwedenofen, ein Zimmer, das derzeit als Esszimmer genutzt wird und eine Küche mit angeschlossener Speis. Die Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die herrliche Ost-Terrasse.

Das Obergeschoß bietet einen geräumigen Gang, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC, ein Zimmer nach Norden sowie drei südlich ausgerichtete Zimmer, eines davon mit Balkonzugang.

Der Lagerkeller, wo auch die Heizungstechnik untergebracht ist, vervollständigt das Angebot. Die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe, alternativ steht im Wohnzimmer ein Schwedenofen zur Verfügung.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap