# Großzügige 4-Zimmerwohnung mit Gemeinschaftsgarten im Zentrum

Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 95015**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

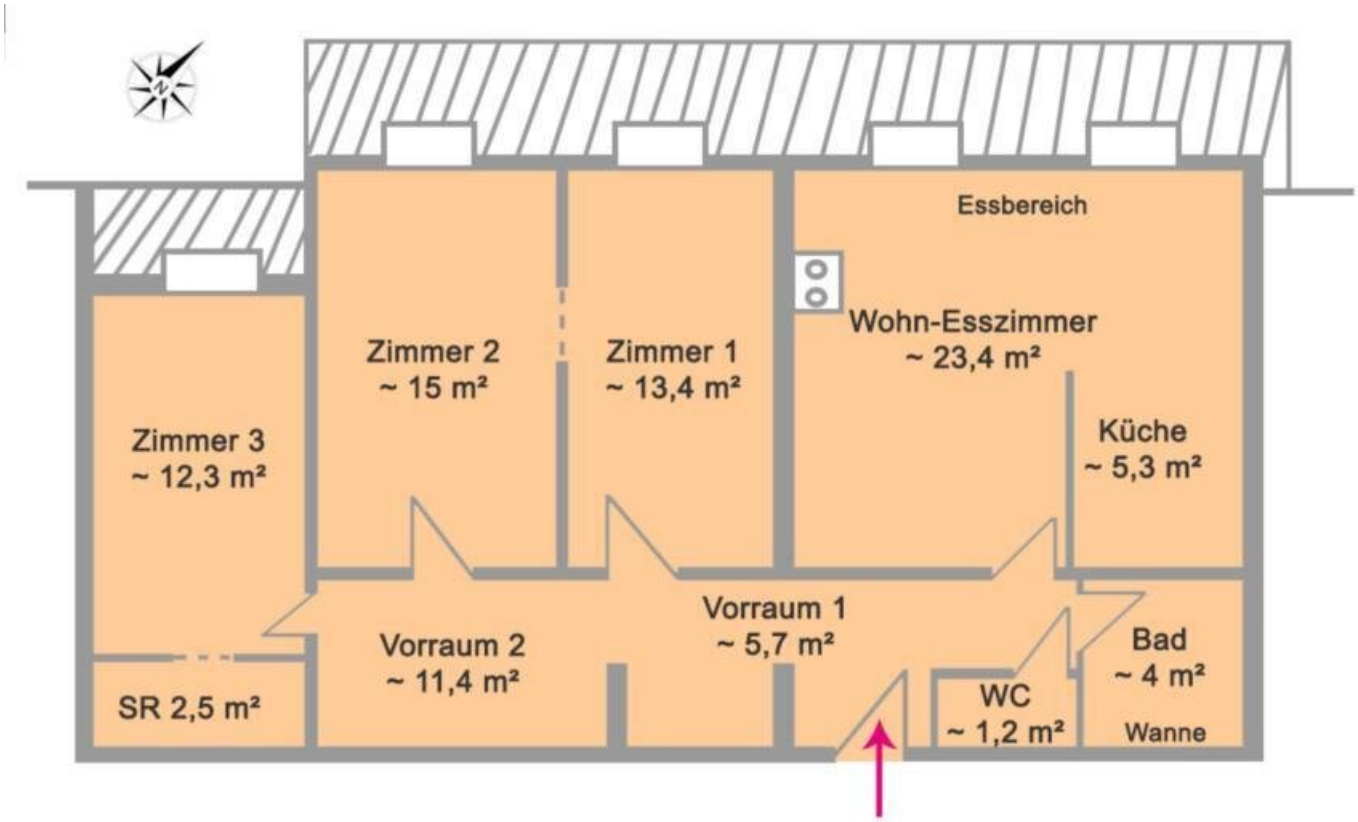
| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3021 Pressbaum |
| **Baujahr:** | 1985 |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 94,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 29,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 289.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 319,80 € |
| **Sonstige Kosten:** | 115,70 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**?Karin Hanika**

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


Essbereich
Wohn-Esszimmer
~ 23,4 m²
Zimmer 2
~ 15 m²
Zimmer 1
~ 13,4 m²
Zimmer 3
~ 12,3 m²
Küche
~ 5,3 m²
Vorraum 1
~ 5,7 m²
Vorraum 2
~ 11,4 m²
Bad
~ 4 m²
SR 2,5 m²
WC
~ 1,2 m²
Wanne

# Objektbeschreibung

Die geräumige Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus, das durch die direkte Lage im Zentrum von Pressbaum zahlreiche Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet. Über die Autobahn A1 (Auffahrt Pressbaum) ist Wien in rund 10 Minuten, St. Pölten in ca. 30 Minuten zu erreichen.

2014 wurde das Wohnhaus umfangreich saniert (Wärmedämmung, Aufzug, Fenster, Dach). Hierfür sind noch **zwei geförderte Sanierungsdarlehen** im Gesamtbetrag von ca. 14.000 € offen, **welche vom Verkäufer übernommen werden.**

Die Eigentumswohnung ist nordwestlich ausgerichtet, liegt gartenseitig im vierten Liftstock und gliedert sich in zentralen Vorraum mit Garderobe, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie in ein separates WC. Die drei Zimmer liegen nordseitig mit Blick in den Garten, an Zimmer 3 ist ein Schrankraum angeschlossen. Die offene Küche ist mit allen relevanten Geräten (Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombi) ausgestattet. Im Wohnzimmer mit Essbereich dient ein Schwedenofen der zusätzlichen Beheizung.

Im Vorzimmer sowie in den Wohnräumen ist pflegeleichter Laminatboden verlegt, die Nassräume sind verfliest. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer im Bad.

Die Beheizung erfolgt mittels Elektroheizung. Die zwei ca. á 3,5 m² großen Kellerabteile sind mit Strom und Licht ausgestattet und bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Mitbenutzung stehen Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum, Waschküche mit Trockenraum und Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Ein Parkplatz vor dem Haus ist ebenfalls der Wohnung zugeordnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap