

Erstbezug! Hochwertige moderne Doppelhaushälfte in zentraler Grünruhelage in Pressbaum, perfekt für Familien



Hausansicht Eingang

Objektnummer: 95114

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	350,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	2.490,00 €
Kaltmiete (netto)	2.490,00 €
Kaltmiete	2.490,00 €
Infos zu Preis:	

inkl. MwSt., Wasser, Versicherung exkl. Abfallentsorgung, Rauchfangkehrer, Strom, Internet

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

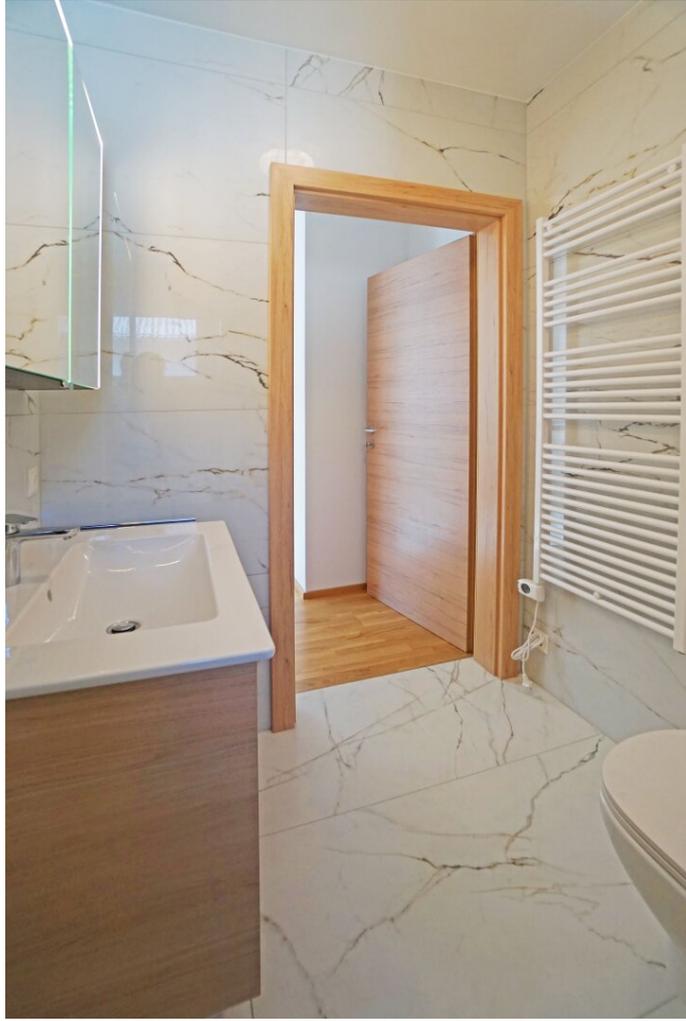
Ihr Ansprechpartner







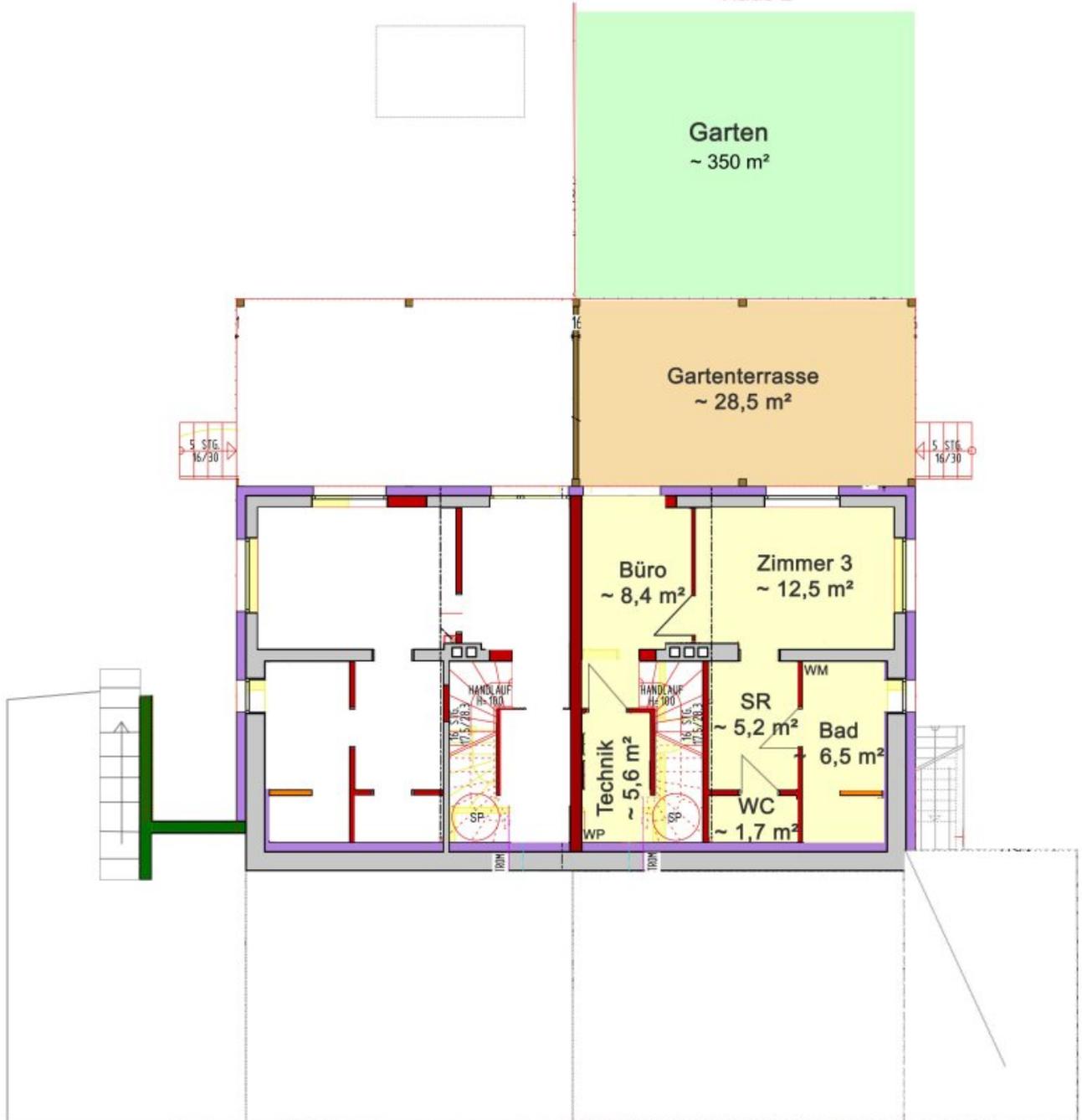








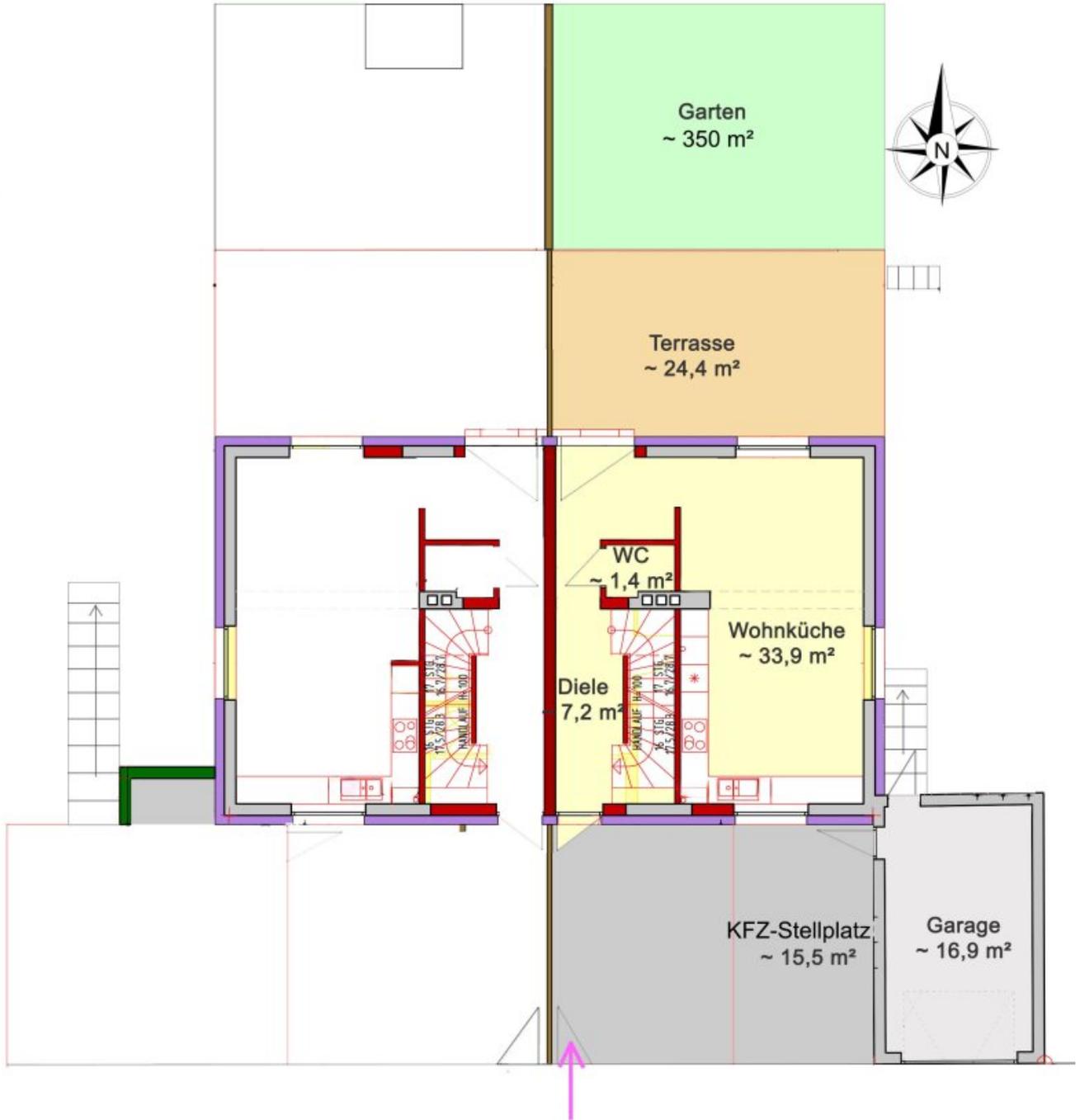
Haus 2



HAUS 2



HAUS 2



Objektbeschreibung

In schöner, grüner Siedlungslage nahe den Ortszentren von Pressbaum und Tullnerbach und an den Wienerwald angrenzend, liegt die moderne, hochwertig errichtete Doppelhaushälfte.

Die Wiener Stadtgrenze und der Bahnhof Hütteldorf mit „Park and Ride“ Anlage sind über die Autobahnanbindung A1 in ca. 15 Autominuten erreichbar. Über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Bundeshauptstadt St. Pölten in rund 30 Minuten.

Der Bahnhof Tullnerbach–Pressbaum mit direkter Verbindung nach Wien und St. Pölten, sowie auch die nächste Autobushaltestelle liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Infrastruktureinrichtungen der Gemeinden Pressbaum und Tullnerbach (Gemeindezentrum, Ärzte, Banken, Nahversorger, Schulen, Gastronomiebetriebe und vieles mehr) sind leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das bekannte Schulzentrum Sacre Coeur Pressbaum, die neue Mittelschule, die Volksschule und der Kindergarten sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Das Pressbaumer Freibad sowie ein SPAR sind nur ca. 3 Gehminuten entfernt.

Die Doppelhaushälfte bietet ihren zukünftigen Bewohnern über 126 m² Wohnfläche verteilt auf drei Wohnebenen, zusätzlich gibt es eine Garage mit elektrischem Rolltor sowie einen Autoabstellplatz direkt vor dem Hauseingang.

Der Eingang erfolgt im Erdgeschoß, wo sich neben Eingangsbereich mit Stiegenhaus und Toilette eine großzügige Wohnküche mit Ausgang zur ca. 25 m² großen Nordterrasse mit Traumblick befindet. Die hochwertige EWE-Küche ist mit Markengeräten ausgestattet. Ein Kaminofen ermöglicht in der Übergangszeit umweltfreundliches Heizen.

Das Obergeschoß unterteilt sich in zwei zentral begehbare Zimmer und Badezimmer mit Fenster, bodengleicher Dusche, Handtuchheizung und WC. Die lichtdurchflutete Galerie bietet Platz für eine Spielecke oder einen Büroplatz. Eine Klimaanlage sorgt im EG und OG für angenehme Temperaturen im Sommer.

Durch die Hanglage gilt das Gartengeschoß als vollwertige Wohnebene, ist hell und freundlich und bietet neben dem Technikraum ein Zimmer mit begehbarem Schrankraum, anschließendem Bad mit Doppelwaschbecken, Whirlpool-Badewanne und ein separates WC. Dazu kommt noch ein Büroplatz mit Ausgang auf die ca. 29 m² große Gartenterrasse und weiter in den liebevoll angelegten Garten.

Die 3-fach verglasten Internorm-Fenster sind mit Rollläden und großteils mit Insektengittern ausgestattet, in den Wohnräumen und der Galerie ist Eichen-Parkettboden verlegt, im Stiegenhaus, der Wohnküche und den Nassräumen sind große Fliesen in Marmoroptik verlegt. Die Badezimmer sind u.a. mit hochwertigen Villeroy und Boch Möbel ausgestattet, die Sanitäranlagen sind von LAUFEN. Die Beheizung erfolgt mittels moderner Wärmepumpe und

Fußbodenheizung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap