

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgarage in Zentrumslage**



**Objektnummer: 95157**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,40 €
<b>Heizkosten:</b>	59,48 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	180,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



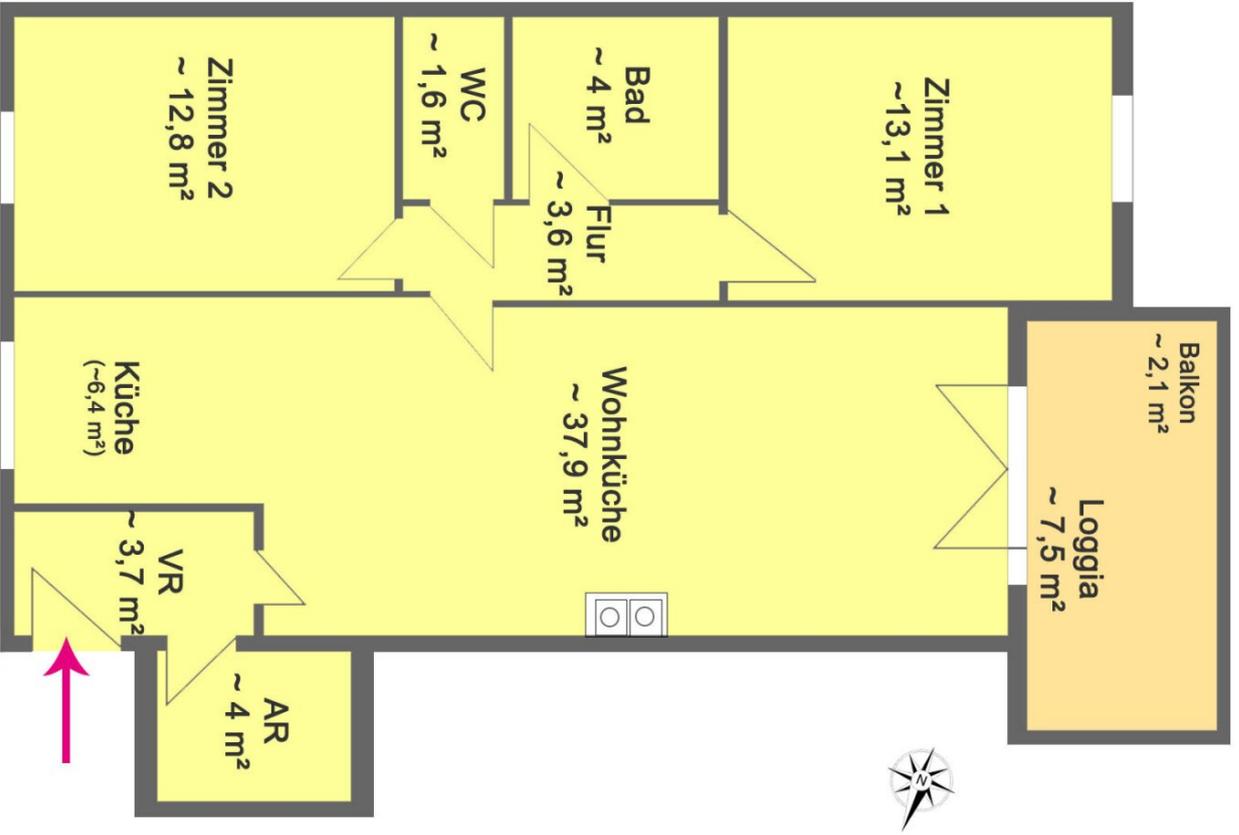
**Elisabeth Greutter**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH









## Objektbeschreibung

Die charmante Wohnung im Niedrigenergiehaus mit Wärmedämmung und solarunterstützter Warmwasseraufbereitung besticht vor allem durch die Top-Lage direkt im Zentrum von Pressbaum. Diverse Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Gemeindeamt, Bank, Post, Supermärkte, Kindergarten und Schulen können innerhalb weniger Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Ärzte wie ein Kinderarzt, eine Gynäkologin oder eine praktische Ärztin befinden sich direkt im Haus. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum, welcher eine direkte Verbindung nach Wien und St. Pölten (S 50 und REX 51 - ca. 13 Minuten nach Wien-Hütteldorf)) bietet, liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Eine Bushaltestelle Richtung Purkersdorf und Hütteldorf befindet sich unweit des Hauses. Die Wiener Stadtgrenze erreicht man in rund zehn Autominuten.

Das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee mit Panoramaradweg rund um den See, Spiel-, Beachvolleyball-, und Skaterplatz liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die moderne Eigentumswohnung liegt im 1. Liftstock einer ca. 2013 erbauten, gepflegten Wohnhausanlage, abseits der Hauptstraße. Im vorderen Teil erstreckt sich die großzügige, ca. 38 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang auf die südwestliche Loggia mit elektrischer Beschattung. Die Küche ist mit Siemens bzw. Liebherr Markengeräten (Kühl-Gefrierkombi, E-Herd, Geschirrspüler) ausgestattet.

Über einen zentralen Flur gelangt man in den hinteren Teil der Wohnung, der ein nordostseitiges Schlafzimmer, ein separates WC, ein Bad mit Dusche sowie ein weiteres, südwestseitig ausgerichtetes Zimmer bietet.

In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt, Sanitärräume und Abstellraum sind verflies. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz sind im Kaufpreis enthalten.

Das Objekt bietet viele Nutzungsmöglichkeiten:

- eine reine Wohnnutzung
- eine kombinierte Nutzung Wohnen und Arbeiten oder
- z.B. eine Nutzung als Ordination/Praxis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap