

**Attraktives Einfamilienhaus - ruhig, gepflegt und mit
großem Garten - ideal für Familien!**



Hausansicht mit Carport

Objektnummer: 95204

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	63,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	590.000,00 €
Infos zu Preis:	

p.Q.: Wasser und Kanal: ca. € 250,-- Abfall: ca. € 50,-- Seuchenabg.: ca. € 4,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger





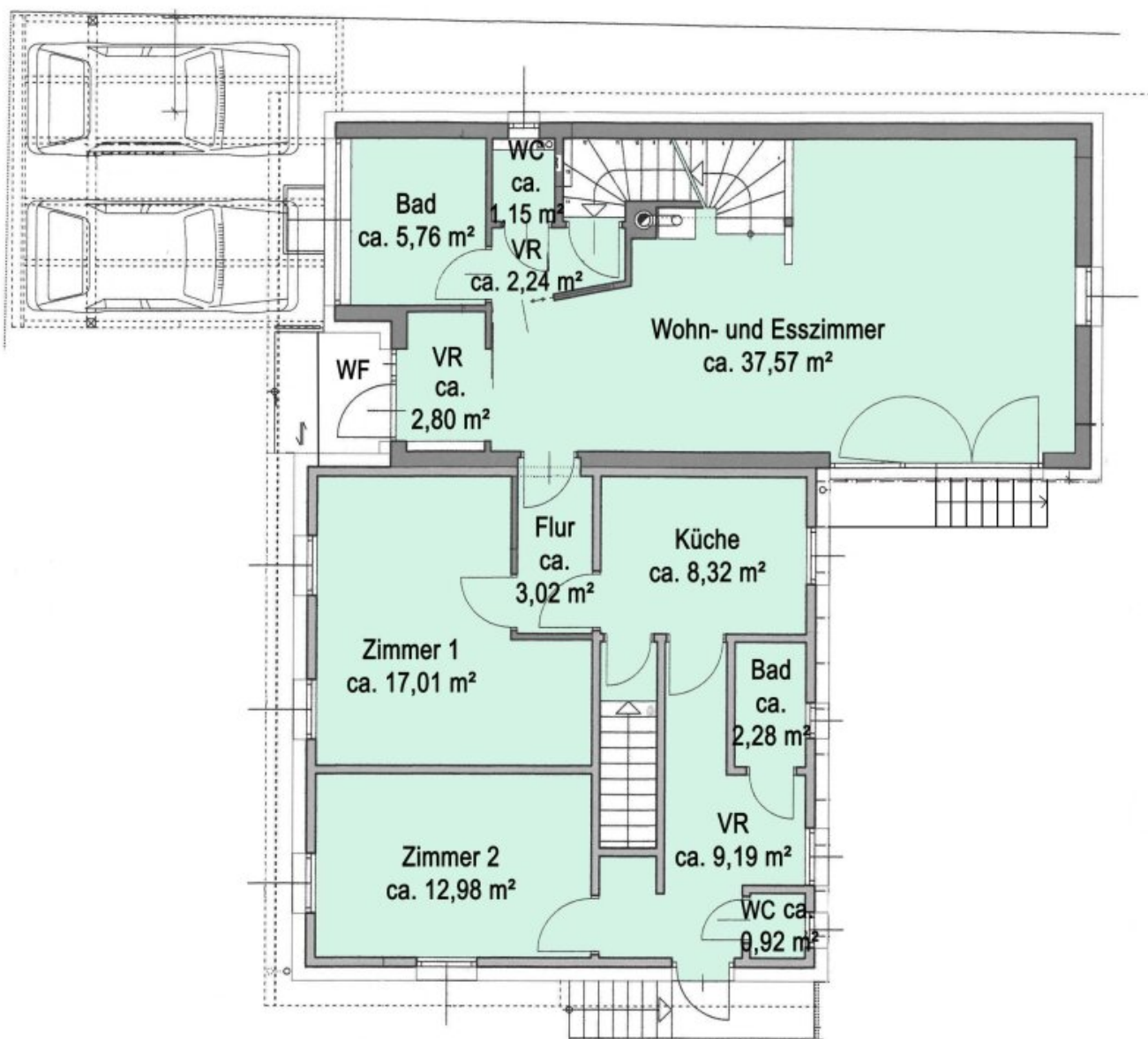


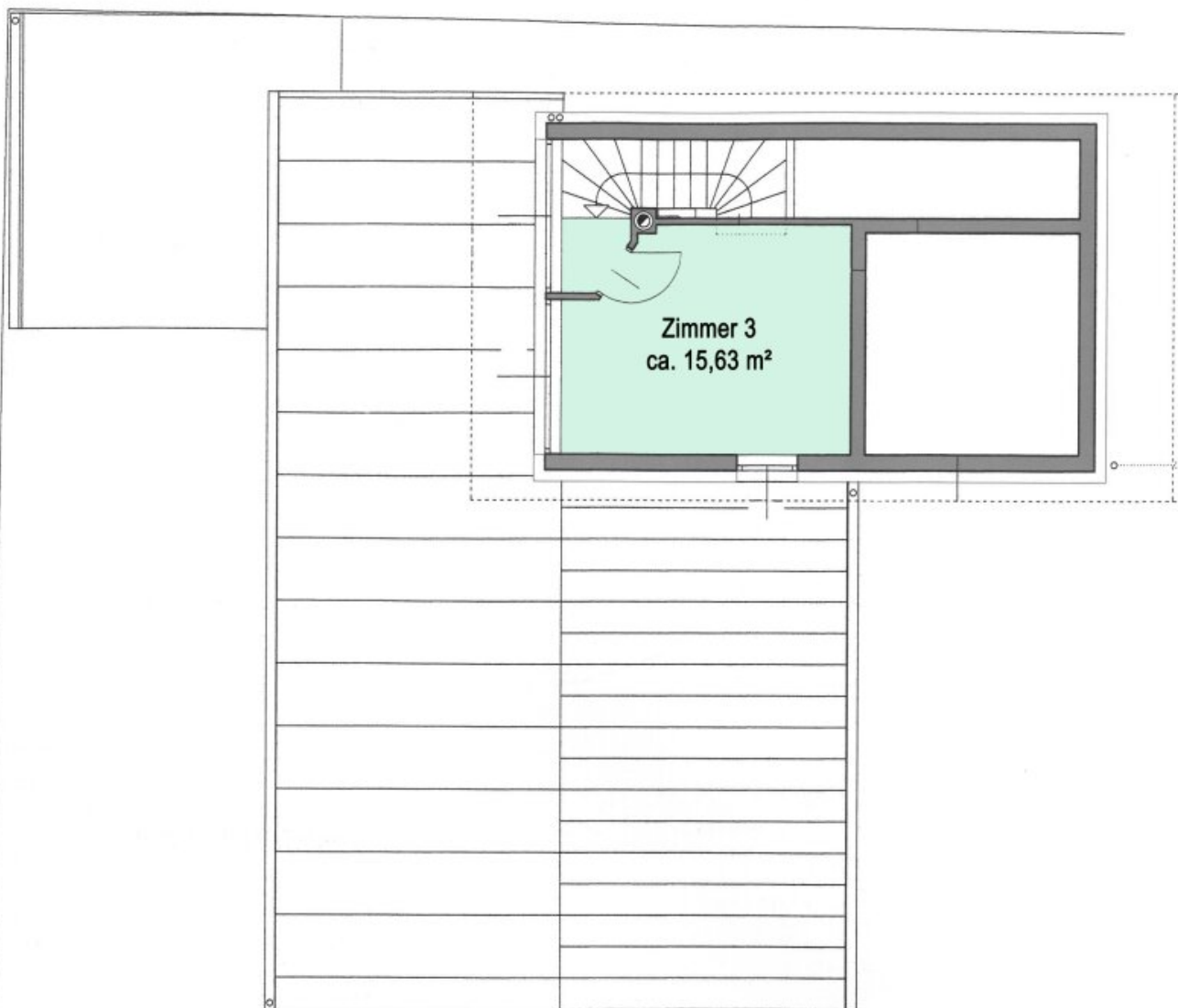


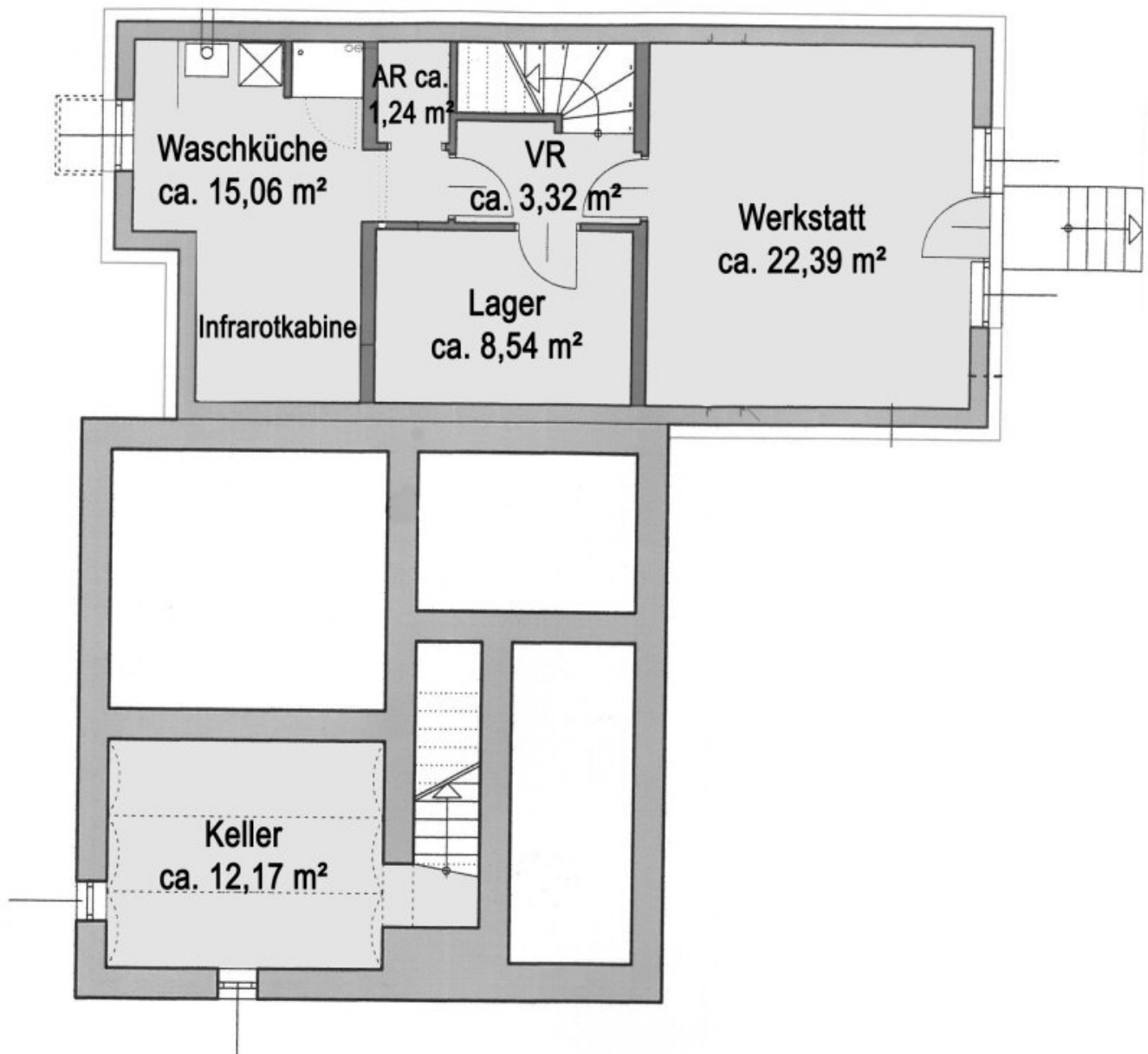












Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet ruhiges Wohnen in einer naturnahen Umgebung mit guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an Wien. Es ist ideal für Familien, die ein komfortables Zuhause in begehrter Lage suchen.

Das im Pressbaumer Ortsteil Haitzawinkel befindliche, top gepflegte Einfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1975 errichtet und ca. im Jahre 2007 erweitert. Es liegt auf einem nahezu ebenen, nach Süden ausgerichteten Grundstück. Zur Liegenschaft gehören außerdem eine Gartenhütte mit überdachter Terrasse sowie ein Caport für 2 PKW's.

Die Westbahnhaltestelle Dürrwien ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ins Ortszentrum von Pressbaum sowie zur Autobahnauffahrt Pressbaum sind es nur wenige Minuten mit dem Auto. Die Stadtgrenze von Wien bzw. Hütteldorf (U4) erreicht man ebenfalls in ca. 10 Minuten.

Alle Infrastruktureinrichtungen von Pressbaum (Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc.) sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Auch die beiden Schulzentren Sacre Coeur Pressbaum (Volksschule, Gymnasium, Kindergarten, Bildungsanstalt für Kindergärtner/Innen, neue Mittelschule) und Norbertinum (landwirtschaftliche Fachschule mit Pferdeschwerpunkt und Wienerwaldgymnasium) sind mit dem Schulbus leicht zu erreichen.

Zum Naherholungsbereich "Wienerwaldsee" mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit dem Fahrrad bzw. PKW in wenigen Minuten. Zudem gibt es in Pressbaum ein reichhaltiges Angebot zur sportlichen Freizeitgestaltung von Basketball über Reiten bis hin zu Badminton und Jiu-Jitsu.

Im west-östlich ausgerichteten Erdgeschoßzubau liegen Eingangsbereich mit Vorraum, Badezimmer mit Wanne, separates WC und der offene Wohn- und Essbereich mit Ausgang in den Garten. Der Flur verbindet diesen Bereich mit dem bereits vor der Erweiterung bestehenden Traktes. Dieser bietet einen zusätzlichen, südlich gelegenen Eingang in das Erdgeschoß. Auf dieser Ebene stehen weiters Vorraum, Bad mit Dusche, separates WC, Küche inkl. Einbaugeräten und zwei Zimmer zur Verfügung.

Das Zimmer im Obergeschoß erreicht man über die Stiege im Wohnzimmer. Außerdem gelangt man von hier aus in das darunterliegende Kellergeschoß. Dieses verteilt sich auf Vorraum, Abstellraum, Lager, Waschküche mit Infrarotkabine und eine geräumige Werkstatt mit Ausgang in den Garten.

Ein weiterer Keller, den die zukünftigen BewohnerInnen über die Küche erreichen, komplettiert das Angebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

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