

## **Großzügige 4-Zimmerwohnung in Ruhelage inklusive Parkplatz im Zentrum**



Wohnzimmer mit offener Küche und Schwedenofen

**Objektnummer: 95230**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,70 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	117,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

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



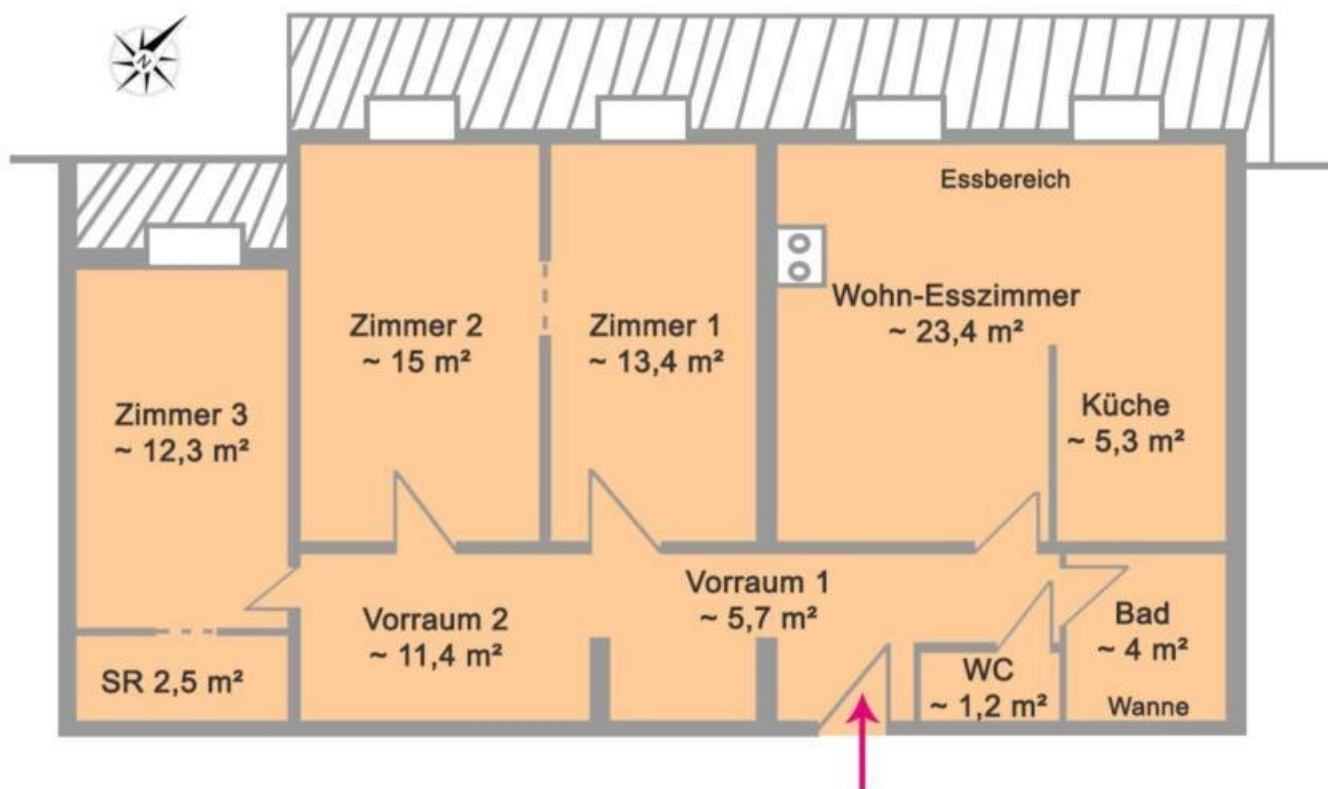












## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt **zentral in Pressbaum**, gartenseitig und damit sehr ruhig im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Zahlreiche Infrastrukturpunkte - Gemeindeamt, Ärzte, Banken, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Autobushaltestelle - sind fußläufig erreichbar. Die Schnellbahnhaltestelle Pressbaum ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Wien. Über die Autobahn A1 (Auffahrt Pressbaum) sind es ca. **10 Minuten nach Wien** und etwa **30 Minuten nach St. Pölten** - ideal für Pendler.

Der kleine Gemeinschaftsgarten des Hauses bietet einige gemütliche Sitzgelegenheiten und einen Kinderspielfeld.

Diese ruhig gelegene Dachgeschosswohnung bietet eine sehr gute Kombination aus zentraler Lage in Pressbaum, gepflegtem Wohnumfeld, praktischem Grundriss und modernisierter Gebäudehülle. Besonders attraktiv sind der gemütliche Wohnbereich mit Schwedenofen, die vollständige Küchenausstattung, die zwei separaten Kellerabteile sowie der zugeordnete KFZ-Stellplatz im Freien. Ideal für Familien oder Paare, die Stadtnähe mit guter Verkehrsanbindung sowie naturnahem Wohnen suchen.

### Ausstattung

Fassadensanierung inkl. Wärmedämmung, Velux-Dachflächen-Schwingfenster (2-Scheiben-Isolierverglasung), Dach und Aufzug - alle Maßnahmen 2014 durchgeführt. Der für die beiden **Sanierungsdarlehen** ausständige Betrag in Höhe von ca. € 14.000,-- wird noch **von den Verkäufern beglichen!**

- Ziegelmassivbau mit laufender Instandhaltung
- Sicherheits-Eingangstüre und Gegensprechanlage
- Lift bis in den 4. Halbstock
- Velux Dachflächen-Schwingfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Laminatboden in Vorzimmer und Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- Schwedenofen im Wohnbereich (zusätzliche Heizquelle)
- Waschmaschinenanschluss im Bad; gemeinschaftliche Waschküche mit Trockenraum
- Zwei ca. 3,5 m<sup>2</sup> große Kellerabteile mit Strom und Licht
- Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum und Gemeinschaftsgarten



- Kabelanschluss (KabelPlus) vorhanden

Das Gebäude präsentiert sich insgesamt gepflegt; wesentliche Sanierungsmaßnahmen (Fassade inkl. Wärmedämmung, Dach, Fenster, Aufzug) wurden 2014 durchgeführt, was sich positiv auf den Energieausweis (HWB 29 kWh/m²a, Klasse B) auswirkt.

- **Heizung:** Elektroheizung; zusätzlich Schwedenofen im Wohnzimmer (Essbereich)
- **Energieausweis:** HWB 29 kWh/m²a - Energieklasse B (sehr guter Wert nach Thewosan-Sanierung)
- **Stellplatz:** 1 KFZ-Stellplatz im Freien (der Wohnung zugeordnet)
- **Keller:** 2 Kellerabteile à ca. 3,5 m² (mit Strom und Licht)
- **Anschlüsse / Gemeinschaft:** Kabelanschluss (KabelPlus), Waschküche mit Trockenraum, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum, Gemeinschaftsgarten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <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