Großzügige 4-Zimmerwohnung in Ruhelage inklusive Parkplatz im Zentrum



Objektnummer: 95230

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1983
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	269,28 €
Sonstige Kosten:	139,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

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





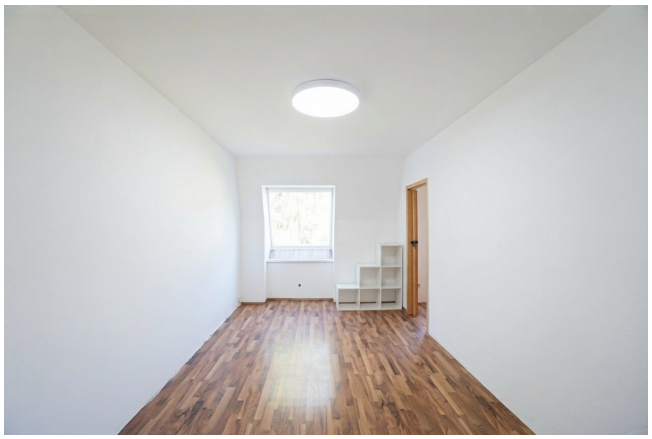





KI-bearbeitet



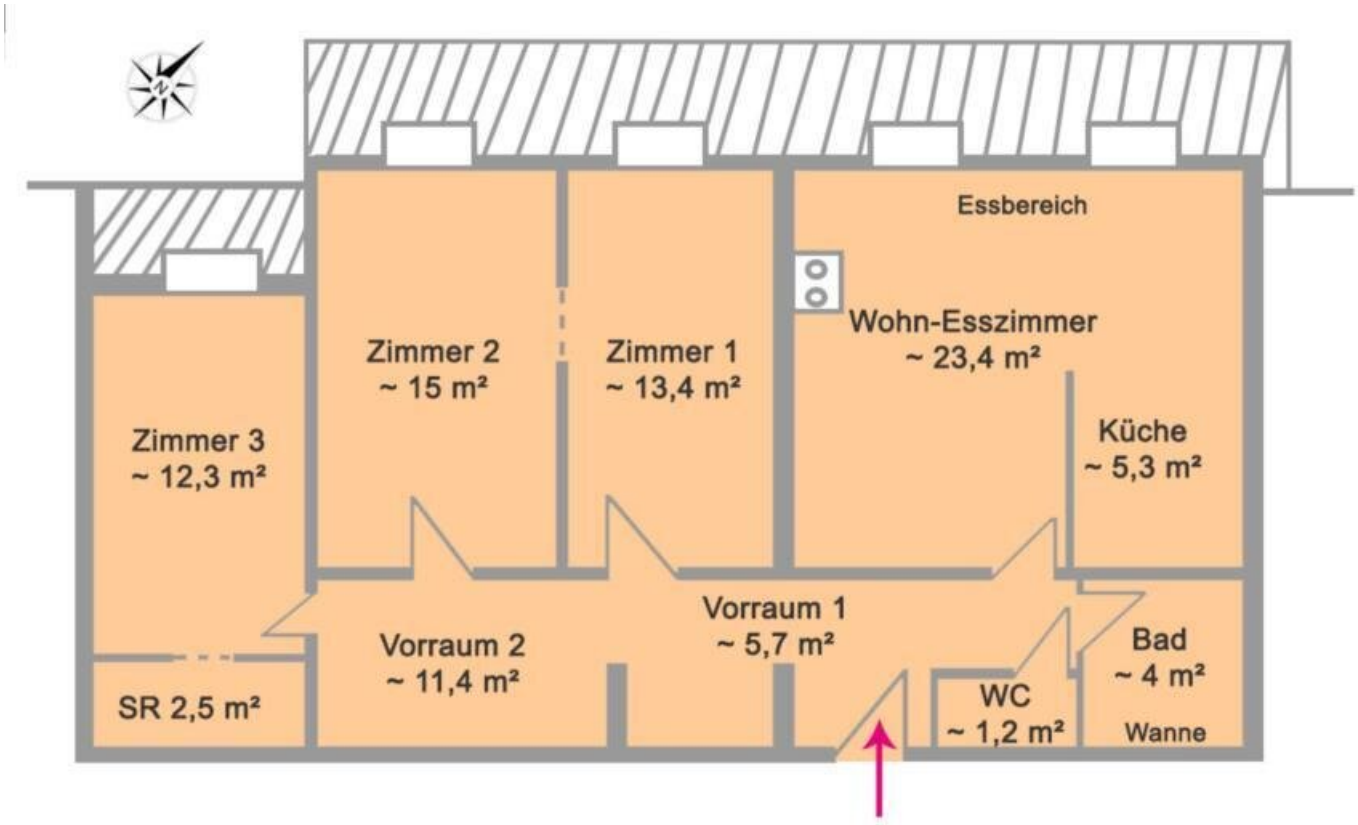











Essbereich
Wohn-Esszimmer
~ 23,4 m²
Zimmer 2
~ 15 m²
Zimmer 1
~ 13,4 m²
Zimmer 3
~ 12,3 m²
Küche
~ 5,3 m²
Vorraum 1
~ 5,7 m²
Vorraum 2
~ 11,4 m²
Bad
~ 4 m²
SR 2,5 m²
WC
~ 1,2 m²
Wanne

Objektbeschreibung

Die 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 Kinderspielplatz.

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 m² 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
Schule <500m
Kindergarten <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