

## **Gepflegtes Eckreihenhaus mit Eigengarten und PKW Stellplatz**



**Objektnummer: 6883**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	137,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	81,92 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,56 €
<b>USt.:</b>	23,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Baumgarth**









## Objektbeschreibung

### **Gepflegtes Eckreihenhaus mit Eigengarten und 2 PKW Stellplätzen**

Das Eckreihenhaus liegt in der Gemeinde Pressbaum ca. 7 km von der westlichen Wiener Stadtgrenze in Purkersdorf entfernt.

Die ruhige Lage, umgeben von den grünen Wiesen und Wäldern des Biosphärenparks Wienerwald nur unweit der Wiener Stadtgrenze, bietet Ihnen die Möglichkeit, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Interessenten, die gerne einen entspannten Lebensstil im Grünen mit dem urbanen Lebensgefühl der Großstadt Wien und deren zahlreichen Möglichkeiten kombinieren möchten, finden bei dieser Immobilie eine perfekte Mischung. Auch der nahe Wienerwald See bietet mit seiner Seepromenade, Beachvolleyball Plätzen, Kinderspielplatz und Skaterplatz auch ohne Bademöglichkeit genügend Abwechslung für alle Altersgruppen.

Die ca. 700 m entfernte Busstation ist bequem zu Fuß zu erreichen, mittels der nahen S-Bahnstation Tullnerbach/Pressbaum gelangen Sie nach ca. 12min nach Hütteldorf zur U-Bahn und nach rund 20min. nach Wien Westbahnhof. Pressbaum bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur (Volksschule, Kindergarten, Gymnasium, Apotheke, Hofer, Lidl, Spar, Billa, Banken, ...), Sie kombinieren damit hohe Lebensqualität im Grünen mit allumfassender Versorgung des täglichen Bedarfes.

Das Eckreihenhaus selbst wurde im Jahr 2006 neu erbaut und liegt auf einer Liegenschaft mit einer Bebauung von insgesamt 13 Reihenhäusern samt dazugehörigen PKW-Stellplätzen direkt am Bartberg oberhalb des Wienerwald Sees.

Auf insgesamt rund 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich in einem guten, gepflegten Zustand befindet, werden 4 Schlafzimmer, ein großes helles Wohnzimmer mit Kamin und offenem Küchen/Eßbereich, 2 Bäder und 3 Toiletten sowie eine großer Keller-/Abstellraum geboten.

Im Ergeschoß befindet sich neben dem Eingangsbereich samt Toilette der zentrale Wohnraum mit einem großem offenen Küchen und Speisebereich. Hier sorgt an kühleren Tagen und im Winter eine Feuerstelle, ein gemauerter Kamin für behagliche Wärme und Gemütlichkeit.

Drei der Schlafzimmer liegen samt einem zentralen Badezimmer mit Toilette im Obergeschoß, das im Garten-/Kellergesch0ß befindliche Schlafzimmer samt angrenzendem Badezimmer mit Toilette und Dusche schafft spürbare Privatsphäre für Eltern, Gäste oder auch jugendliche Bewohner.

Hier würde sich auch eine Kombination zum Thema Arbeiten/Leben mittels einem Heimbüro, einem Atelier oder einer Werkstatt ohne viel Aufwand und weitere Kosten ideal umsetzen.

Im hinteren Kellerbereich befindet sich sowohl hinter dem Stiegenabgang als auch in einem eigenen Kellerraum viel Stauraum. Hier findet auch eine große Tiefkühltruhe und der Anschluß für Waschmaschine und Wäschetrockner Platz.

Aufgrund der südostseitigen Ausrichtung ist den ganzen Tag über Sonnenlicht im Überfluß garantiert, ein helles wohliges Wohngefühl ist damit bis in die Abendstunden hinein gesichert.

Für die gärtnerische Verwirklichung mit eigenen Blumen und eigenem Gemüse oder einfaches Genießen stehen rund 85 m<sup>2</sup> Eigengarten samt Gartenhütte und großer Terrasse zur Verfügung.

Die Versorgung des Gebäudes mit Heizwärme und Warmwasser wird durch eine effiziente Vaillant Gastherme gesichert, die Abgabe der Heizenergie erfolgt über Radiatoren. Alle Böden des Hauses sind in pflegeleichten Parkett oder keramischen Belägen ausgeführt.

Für Sicherheit in unruhigen Zeiten sorgte eine Telenot Alarmanlage.

Zusätzlich beinhaltet das Angebot noch einen PKW Stellplatz im Eigentum.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at), weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) Montags bis Freitags zwischen 08:00 und 18:00 gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap