

## **KAPITALANLAGE in PRESSBAUM: Charmantes Haus mit großem Pool**



**Objektnummer: 7939/2300162053**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

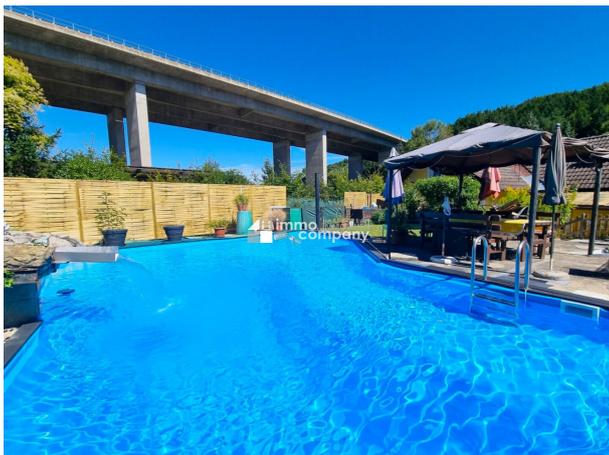


### Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses **ursprünglich 1890** erbaute und **ca. 2000 generalsanierten** Einfamilienhaus mit ca. **160m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen und **526m<sup>2</sup> sonnigen Eigengrund**, welches sich aufgrund des Wohnrechts der 72 jährigen Bewohnerin als **langfristige Wertanlage** eignet.

Das Haus wurde ca. **2000 generalsaniert** und ein Zubau entwickelt. Vor **ca. 10 Jahren** wurde der **herrliche Pool errichtet**, welcher sich bei Bedarf auch mit Salzwasser befüllt werden kann.

### RAUMAUFTeilUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer (derzeit geteilt)
- Große Küche mit Essplatz
- Badezimmer mit Dusche und Wanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette

#### OBERGESCHOSS:

- Wohnzimmer/Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Begehbare Kleiderschrank/Abstellraum

Ein ca. **43m<sup>2</sup> großes Carport** mit 2 Stellplätzen sowie einen **herrlichen Garten, einen entzückenden Vorgarten** und eine **geräumige Gartenhütte** runden das räumliche Angebot ab.

Das Haus wurde **innen und außen mit Thermoputz isoliert**, das Dach wurde vor ca. 30 Jahren auf ein **Bramac-Dach** gewechselt. Alle **Wasserleitungen sind in Kunststoff ausgeführt** die Heizungsrohre in Kupfer.

Die **Infrastruktur** sowie **Erreichbarkeit** als sehr gut zu bezeichnen:

**Hauptplatz Pressbaum:** ca. 5 Minuten zu Fuß

**Bahnhof:** ca. 11 Minuten zu Fuß

**LIDL:** ca. 9 Minuten zu Fuß

**Kindergarten:** ca. 7 Minuten zu Fuß

**Volksschule:** ca. 5 Minuten zu Fuß

**Wien:** ca. 13 Autominuten

**Zusammengefasst können Sie hier die einmalige Gelegenheit nutzen und ein Investment in die Zukunft im Speckgürtel Wiens zu machen.**

Zögern Sie nicht und fragen Sie mich nach einem Plan einer persönlichen Besichtigung.

**Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.**

Alexandra Urban

0699/184 100 10

Alexandra.Urban@immo-company.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap