# Privatsphäre pur: Einfamilienhaus in uneinsehbarer Lage mit schönem Garten



Wintergarten

**Objektnummer: 95276** 

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

3021 Pressbaum

1971 Gepflegt 108,00 m<sup>2</sup>

4

90,00 m<sup>2</sup>

D 108,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,38 590.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Elisabeth Greutter**

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

H +43 664 221 16 96

















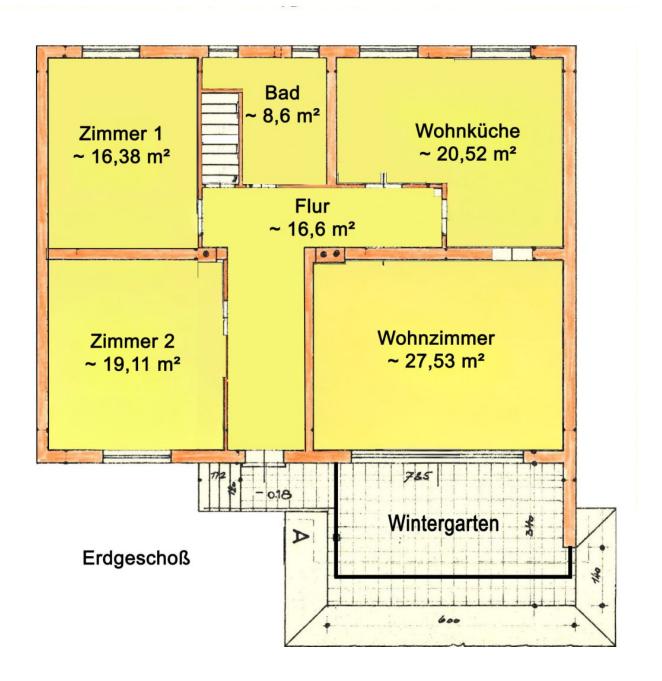


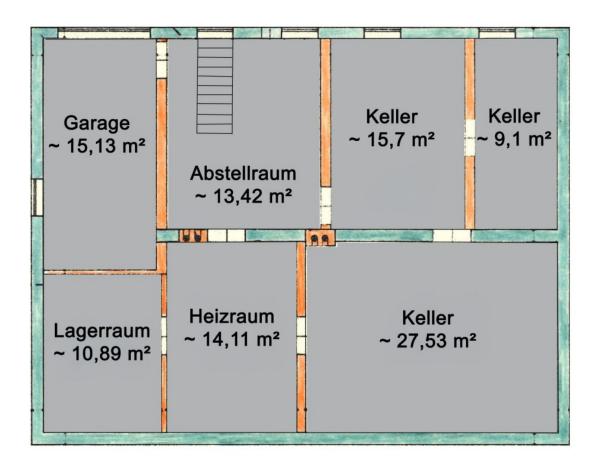












Kellergeschoß

## **Objektbeschreibung**

Dieses charmante Einfamilienhaus auf einem ca. 859 m² großen Grundstück besticht durch seine ruhige, eingebettete Lage – perfekt für alle, die Privatsphäre und Natur schätzen. Das ursprünglich ca. 1971 errichtete Haus wurde im Jahre 2006 umfassend generalsaniert und modernisiert: Vollwärmeschutzfassade, Schrägdachdämmung, Dachsanierung, Austausch der Ölheizung gegen eine effiziente Windhager-Pelletsheizung, 3-fach verglaste Holzfenster, Sicherheitseingangstüre und ein gemütlicher Wintergarten mit Fliesenboden. 2014 kam eine hochwertige EWE-Küche mit Siemens-Geräten hinzu, das Bad wurde 2021 modern mit bodengleicher Dusche erneuert.

Das Haus verfügt über ein Kellergeschoß mit Garage, Heiz- und Lagerräumen sowie über ein Erdgeschoß mit Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, Bad und zwei weiteren Zimmern. Der gepflegte Garten mit schöner Bepflanzung bietet Ruhe und Erholung im Grünen.

Die Lage überzeugt durch idyllische Naturnähe und hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bietet schnelle Verbindungen nach Wien und St. Pölten; über die nahe A1 erreicht man die Wiener Stadtgrenze in kurzer Zeit.

Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber und Pendler – mit hoher Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen des Wienerwaldes.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <8.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

## Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap