

**Zentral gelegene 5 Zimmer! Zu Fuß ins Sacre Coeur, 15 Minuten nach Hütteldorf**



Loggia 2

**Objektnummer: 95297**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,08
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	392,36 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	240,08 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kosten für thermische Sanierung werden bis 2033 mit der Rücklage abgerechnet

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

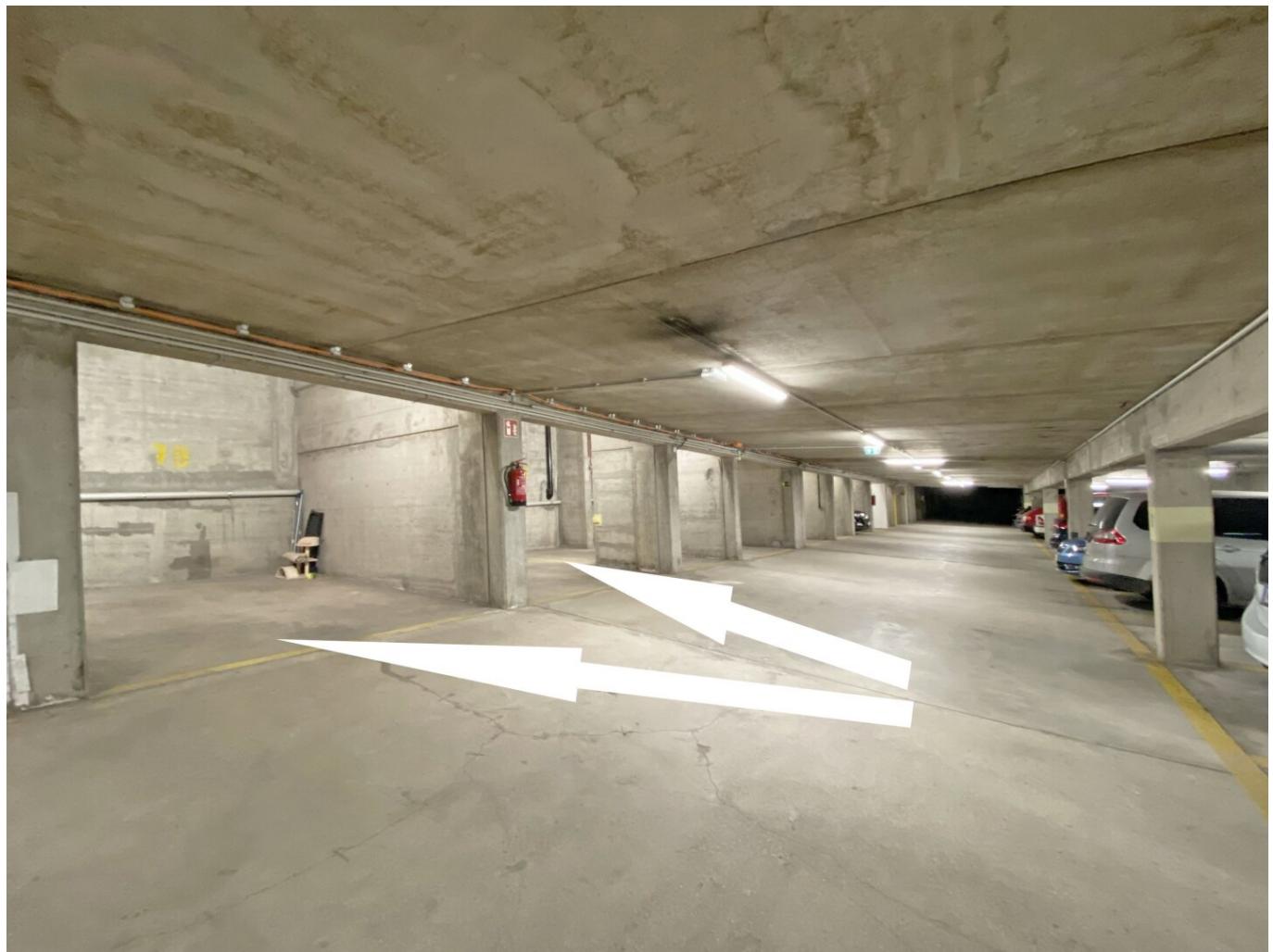


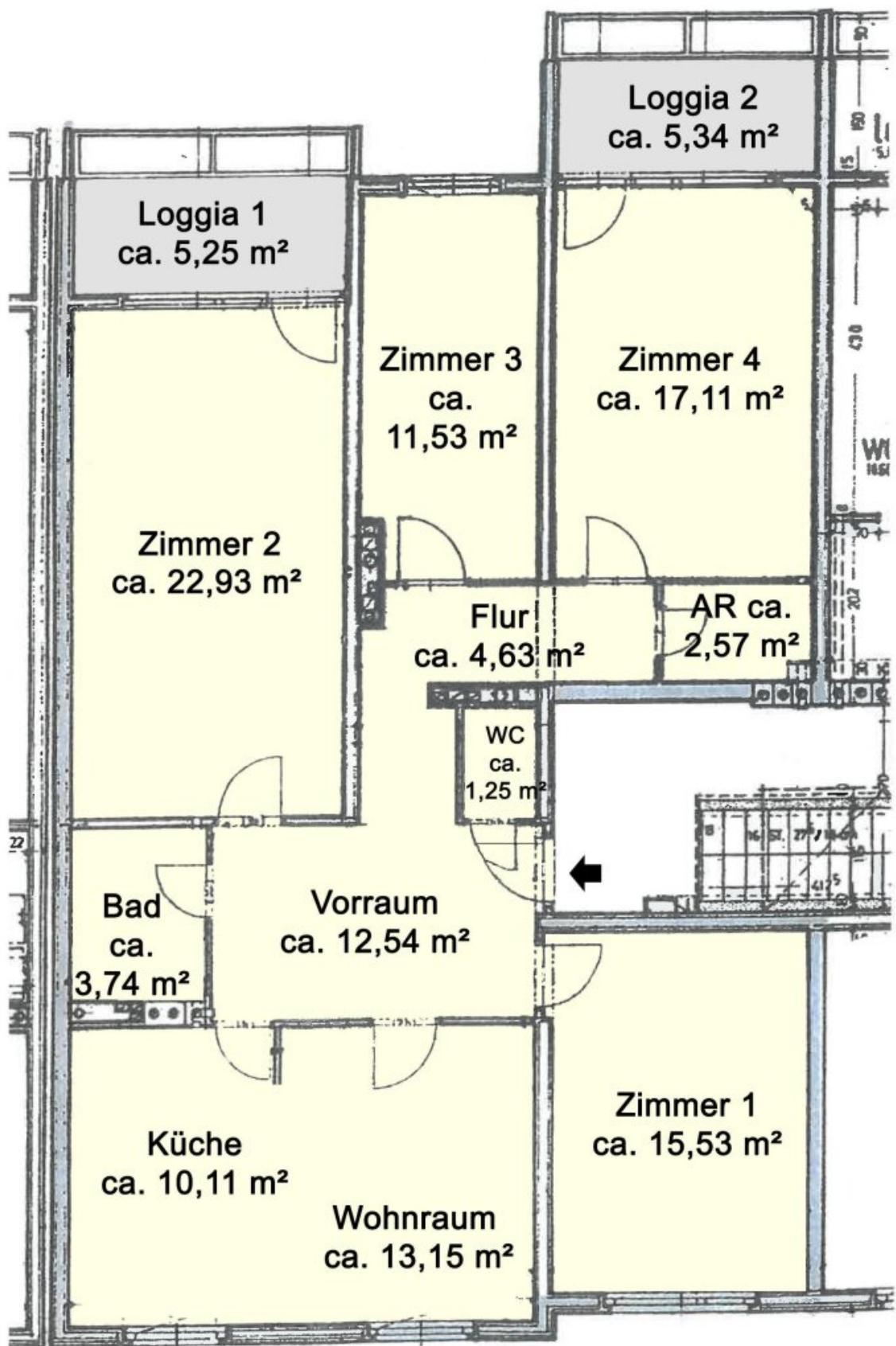
**?Maximilian Cypris**











# Objektbeschreibung

Die optimal für Familien geeignete Eigentumswohnung mit Nord-Süd-Ausrichtung liegt im 2. Stock der Wohnanlage und überzeugt insbesondere durch ihre ruhige Grünlage. Ein besonderes Highlight sind die beiden sonnigen Loggien mit Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten samt Kinderspielplatz.

Die gesamte Wohnhausanlage wurde in den Jahren 2017/18 umfassend thermisch saniert. Dabei wurden unter anderem neue, dreifach verglaste Kunststofffenster eingebaut sowie Dach, Kellerdecke und Außenfassade gedämmt.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie verschiedene Supermärkte, Postpartner, Bäcker, Fleischhauer und Ärzte in Pressbaum und dem benachbarten Tullnerbach sind leicht zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Quasi ums Eck befindet sich eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zu den Pressbaumer und Tullnerbacher Schulen (Volksschule, NMS, Sacre Coeur, Schulzentrum Norbertinum). Vom Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum gelangt man mit dem REX bzw. der S50 in ca. 12 Minuten nach Wien Hütteldorf zur U4.

Zur Wiener Stadtgrenze gelangt man mit dem Auto innerhalb einer Viertelstunde, entweder über die Autobahnabbindung Pressbaum oder durch die Gemeindegebiete Tullnerbach und Purkersdorf.

Die ca. 125 m<sup>2</sup> (Wohnnutzfläche) große Eigentumswohnung unterteilt sich in zentralen Vorraum, separates WC, Abstellraum, Badezimmer, Küche, zwei nordwestseitige Zimmer und drei in die Innengrünanlage ausgerichtete, südöstliche Zimmer. Zwei der südöstlich ausgerichteten Zimmer verfügen jeweils über eine vorgelagerte Loggia. In der gesamten Wohnung sind pflegeleichte Laminatböden verlegt, die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde laufend instand gehalten.

Allen Hausbewohnern stehen ein Fahrradabstellraum im Keller sowie ein Gemeinschaftsgarten und ein Kinderspielplatz zur Mitbenützung zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels verbrauchsgünstigem Kachelofen, zusätzlich steht eine Infrarotheizung zur Verfügung, das Warmwasser wird mittels eines im Badezimmer untergebrachten Boilers aufbereitet. Ein Kellerabteil sowie zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Der Zugang zur Garage erfolgt direkt über eine Schleuse im Kellergeschoß.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap