

## **Zentraler geht's nicht! 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Pressbaumer Zentrum**



Loggia

**Objektnummer: 95318**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3021 Pressbaum       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1962                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 74,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,27               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 190.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 202,94 €             |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 68,71 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

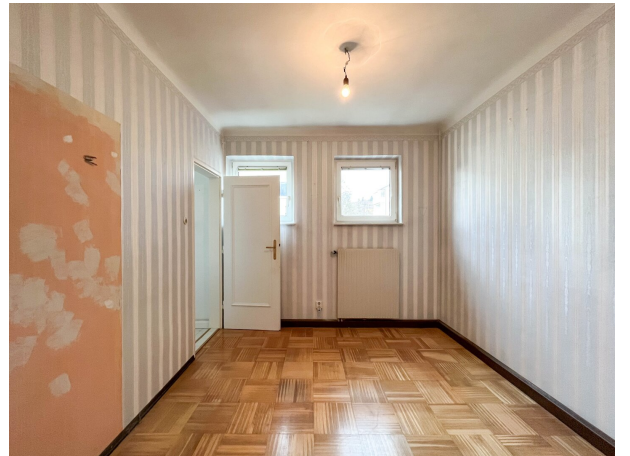


### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

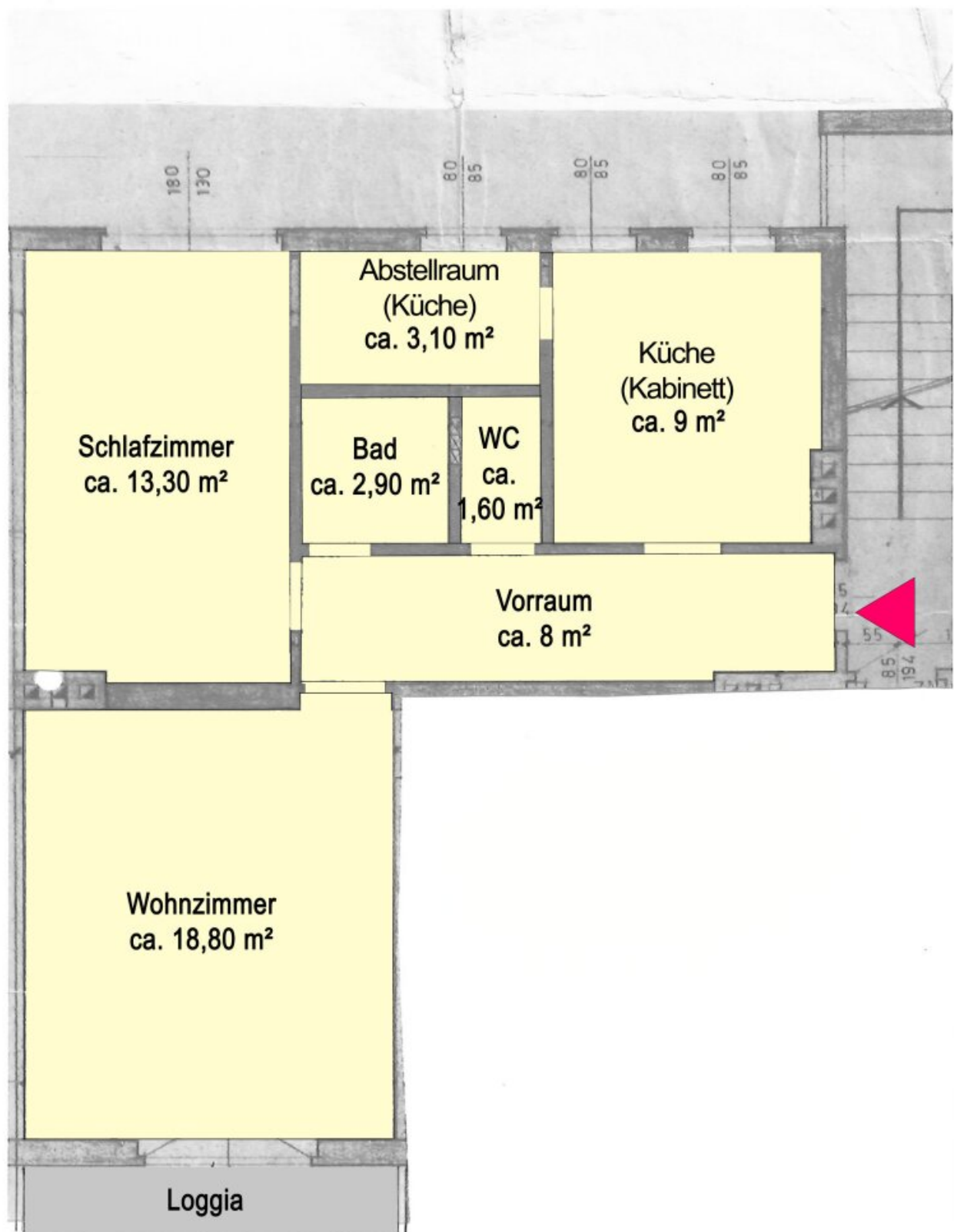
T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 56 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in zentraler Lage von Pressbaum. Die Wohnung liegt im 2. Stock und bietet eine funktionale Raumaufteilung sowie eine Loggia mit Blick ins Zentrum.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, eine Küche, ein Kabinett, ein ruhiges Schlafzimmer (Innenhoflage) sowie ein über 18 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit direktem Loggia-Zugang.

### Highlights

- Zentrale Lage
- Loggia mit Ausblick
- Ruhige Innenhoflage im Schlafzimmer
- Flexible Raumgestaltung
- Geeignet für Eigennutzer und Anleger

### Infrastruktur & Anbindung

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Sehr gute öffentliche Anbindung (Bahnhof Pressbaum, schnelle Verbindung nach Wien) sowie rasche Autobahnanbindung (A1). Naturnahe Lage im Wienerwald mit hohem Freizeitwert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap