

## **DG-Mietwohnung mit überdachter Terrasse in Pressbaumer Zentrumslage**



überdachte Südwestterrasse

**Objektnummer: 95319**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,86
<b>Gesamtmiete</b>	820,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	820,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



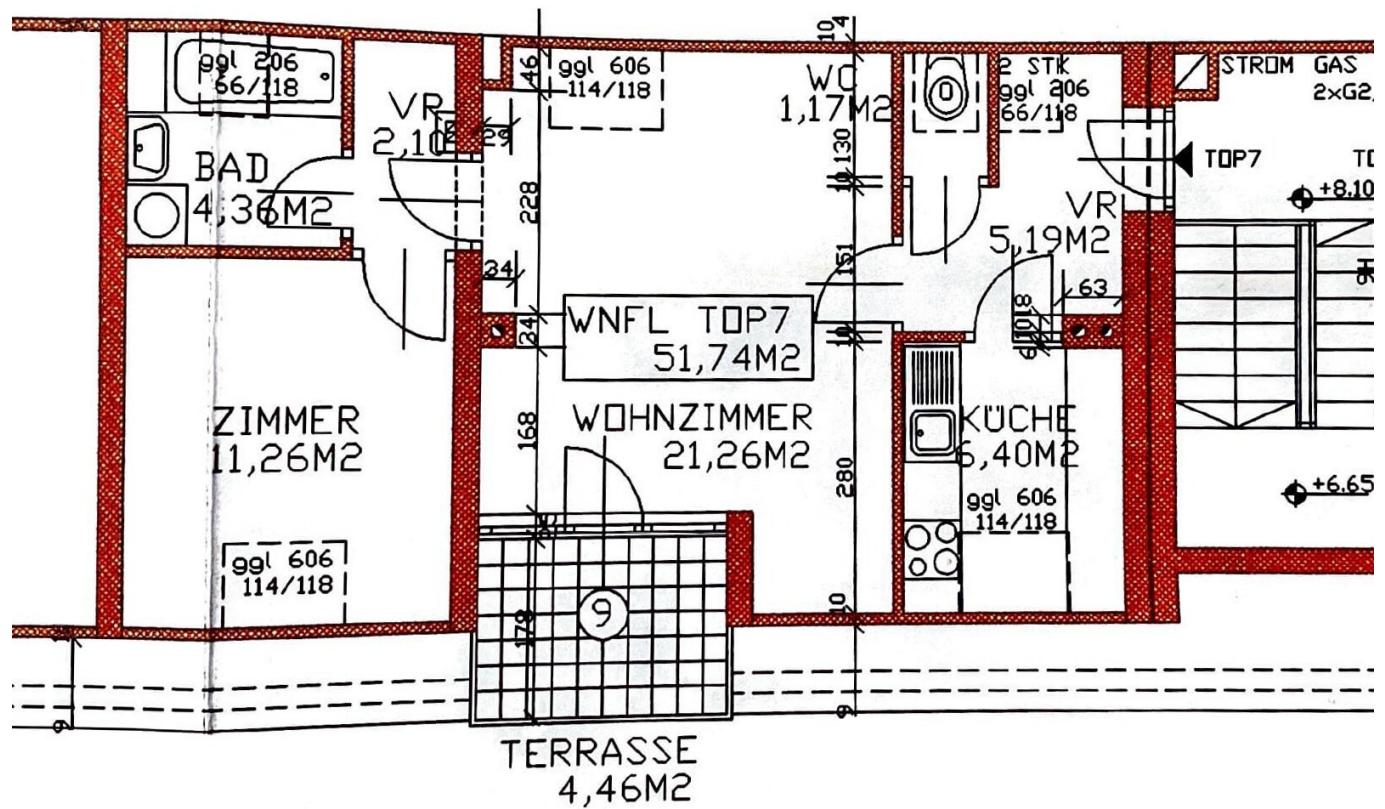
### ?Karin Hanika

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









# Objektbeschreibung

Die ruhig gelegene Wohnung ist nach Süd-Westen ausgerichtet und befindet sich im Dachgeschoß (2. Stock).

Die gepflegte Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche inkl. Geräten, ein Wohnzimmer mit kleiner, überdachter Südwest-Terrasse und ein Schlafzimmer. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil und ein Parkplatz in der Garage.

Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen der Wienerwald-Stadt Pressbaum (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte uvm.) liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sind rasch mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Auto zu erreichen. Zum Schulzentrum Sacre Coeur gelangt man über einen Fußweg durch das parkähnliche Schulgelände.

Die Bahnhaltestelle Pressbaum befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße und bietet mit der Schnellbahnverbindung eine optimale öffentliche Anbindung nach Wien und St. Pölten. Die Wiener Stadtgrenze und der Bahnhof Hütteldorf mit "Park & Ride Anlage" sind rasch über die Autobahnabbindung A1 erreichbar, nach St. Pölten benötigt man nicht einmal eine halbe Stunde Fahrzeit.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet, der Gesamtmietspreis beträgt € 820,-- und beinhaltet Hauptmietzins, Betriebskosten und Garagenplatz. Die Kaution in der Höhe von € 2.460,-- ist dem Vermieter bei Mietvertragsunterzeichnung zu übergeben.

Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom sowie eventuelle Kosten für Telefon, Fernsehen und Internet rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap