

## Großzügige 4 Zimmer Wohnung in Pressbaum



Objektnummer: 6949

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	242,74 €
<b>Heizkosten:</b>	73,92 €
<b>USt.:</b>	41,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

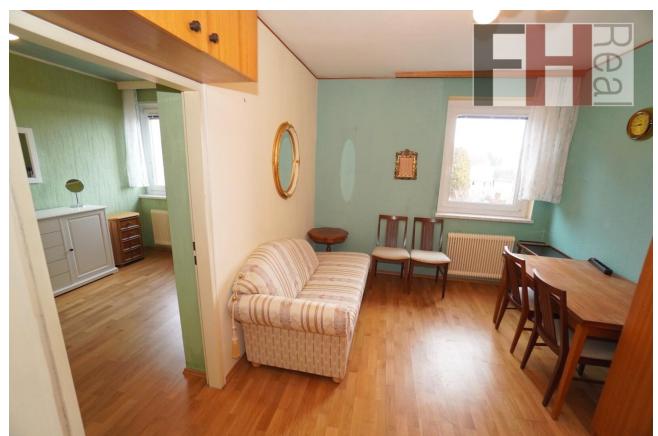
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Baumgarth**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

**FH**  
Rea





# Objektbeschreibung

## Großzügige 4 Zimmer Wohnung in Pressbaum

Ihr neues Zuhause im Wienerwald wartet auf Sie!

Diese großzügige 102 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort in einer der beliebtesten Gemeinden in der Region. Sie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Grünen, ist aber trotzdem direkt ans Ortszentrum angebunden. Durch angemessenen räumlichen Abstand des Hauses zur Hauptstraße liegt die Wohnung absolut ruhig.

Die malerische Umgebung zeichnet sich durch naturnahes Wohnen mit zahlreichen Möglichkeiten an Freizeitaktivitäten aus und ist zugleich optimal an alle Verkehrsverbindungen (Bus, Bahn, Autobahnauffahrt) angeschlossen, um rasch und unkompliziert nach Wien oder Sankt Pölten zu gelangen.

Die Busstation liegt direkt vor der Haustüre, mittels der nahen S-Bahnstation Pressbaum gelangen Sie nach ca. 12min nach Hütteldorf zur U-Bahn und nach rund 20min. nach Wien Westbahnhof. Pressbaum bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur (Volksschule, Kindergarten, Gymnasium, Apotheke, Hofer, Lidl, Spar, Billa, Banken, ...), Sie kombinieren damit hohe Lebensqualität im Grünen mit allumfassender Versorgung des täglichen Bedarfes.

Ein Freibad bietet erfrischende Erholung in der warmen Jahreszeit. Die Umgebung macht diese Wohnung somit besonders attraktiv für junge Familien und bietet die perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbanem Komfort.

Die durchdachte Raumaufteilung dieser Wohnung im 2. Stock sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lässt viel Spielraum für individuelle Gestaltung. Vom ca. 10 m<sup>2</sup> großen Vorzimmer aus gelangt man in die außergewöhnliche Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit großer Arbeitsfläche und praktischer Durchreiche zum benachbarten Wohnzimmer, das mit seinen etwa 25 m<sup>2</sup> großzügig Raum bietet. Weiters gelangt man vom Flur aus in das mit ca. 14 m<sup>2</sup> vernünftig dimensionierte Schlafzimmer und in ein weiteres Zimmer mit etwa 13 m<sup>2</sup> von dem aus ein zusätzlicher Wohnraum von ca. 11 m<sup>2</sup> begehbar ist. Beide wären prädestiniert als Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer. Außerdem vom Vorraum aus zu betreten sind das Bad in dem ein neuer Duschbereich eingebaut wurde, ein WC mit Handwaschbecken und ein geräumiger Abstellraum.

Für weiteren Stauraum und Lagermöglichkeiten steht ein Kellerabteil zur Verfügung, ein Personenlift liegt direkt gegenüber im Flurbereich.

Ausgestattet ist das Objekt mit Fertigparkett, PVC-Bodenbelägen, Teppichböden und Fliesen. Für wohlige Wärme und Warmwasser sorgt eine zentrale Hausheizung. Um fit für die Zukunft

zu sein, wird im Moment eine Machbarkeitsstudie betreffend alternativer Beheizung und Einbau einer PV Anlage ausgearbeitet und der Eigentümergemeinschaft vorgelegt. Eine thermische Sanierung des im Jahre 1971 errichteten Hauses mit Wärmeschutzfassade und modernen Fenstern wurde bereits umgesetzt, wodurch auch ein relativ geringer Heizwärmebedarf von HWB 53 erreicht wird.

Die Wohnung kann mit allen bestehenden Möbeln übernommen und damit auch sofort bezogen werden.

Alternativ kann auch eine bvesenreine Räumung bis zur Übergabe erfolgen.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at), weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter [+43 664 554 1274](tel:+436645541274) Montags bis Freitags zwischen 08:00 und 18:00 gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber der Eigentümerin/dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap