

**Zentrale Single-Wohnung in ruhiger Westlage mit Loggia,  
Garage und Top Infrastruktur**



Westseitige Loggia mit Grünblick

**Objektnummer: 95345**

**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>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,20 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	140,88 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

€ 50,04 = extra zu verrechnender Zuschuss zum Sanierungsdarlehen mangels Förderungswürdigkeit

### Provisionsangabe:

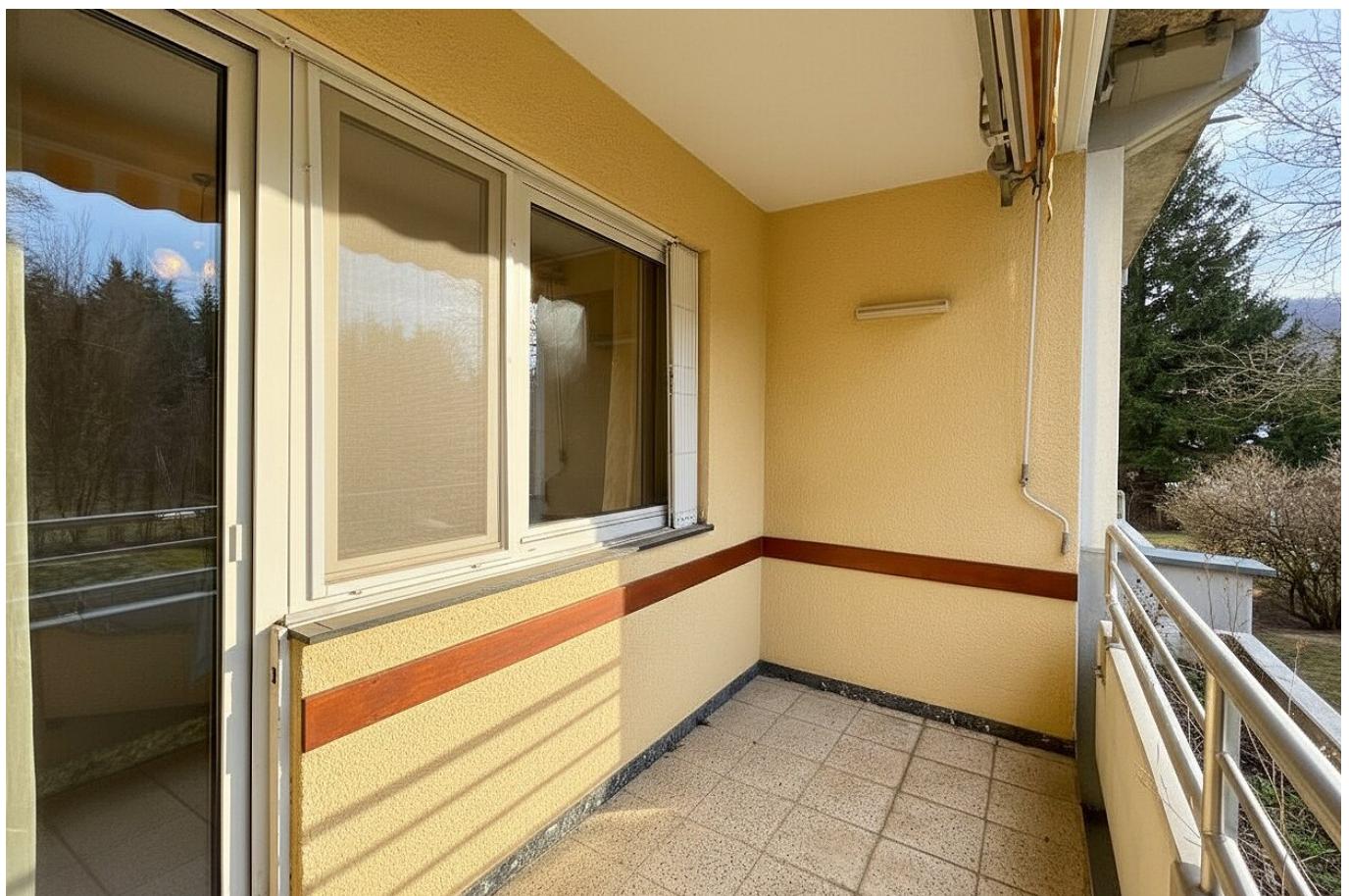
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



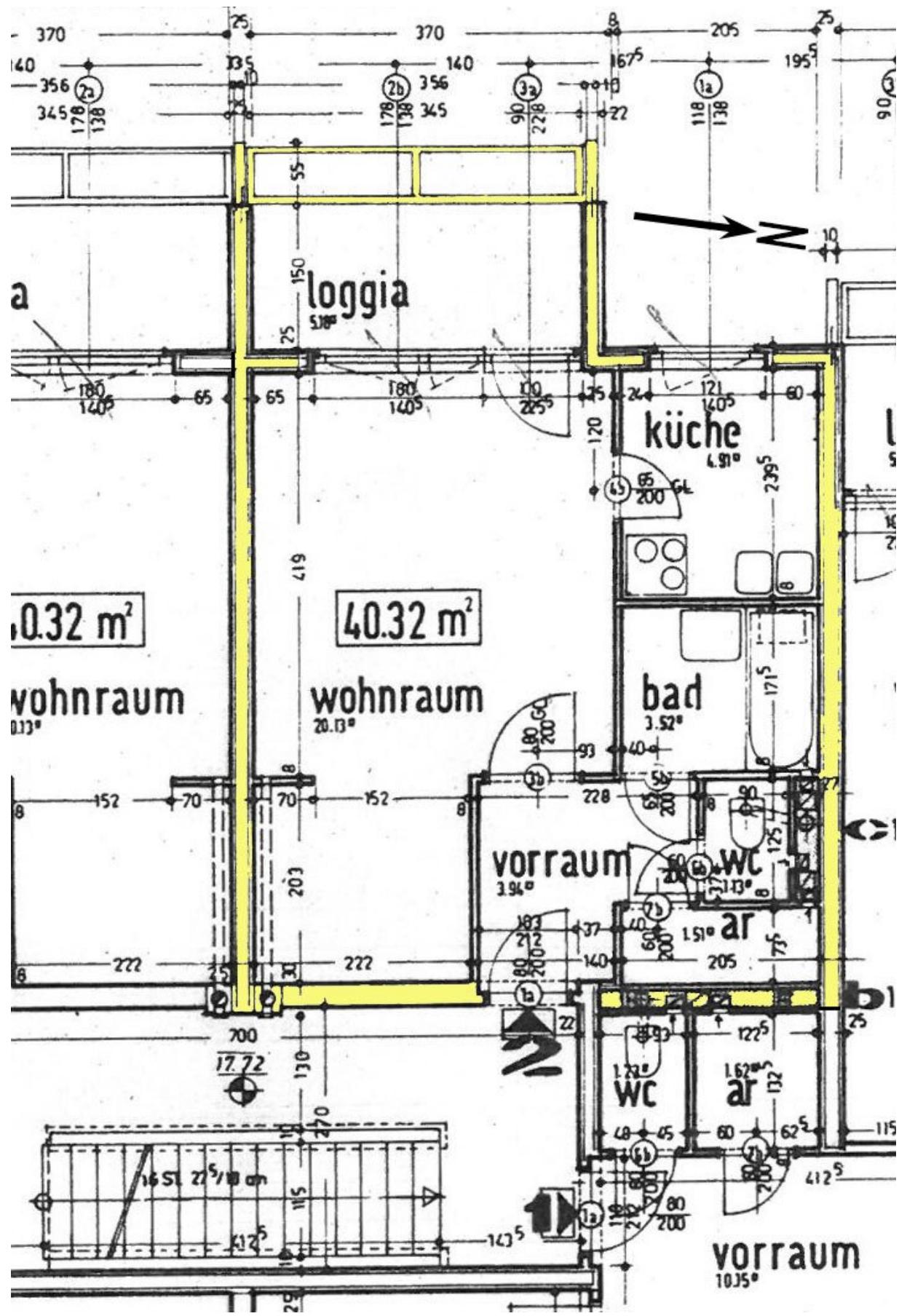
?Maximilian Cypris











# Objektbeschreibung

Die gepflegte **Garconiere** liegt nach Westen ausgerichtet im Hochparterre einer Wohnhausanlage unmittelbar im Zentrum von Pressbaum.

Die Wohnung bietet 35,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer zusätzlichen 5,18 m<sup>2</sup> großen Loggia und unterteilt sich in Vorraum, Wohnraum mit Schlafnische und Ausgang auf die westseitig ins Grüne ausgerichtete Loggia (mit Markise), eine lichtdurchflutete Küche, ein Wannenbad, separates WC und in einen Abstellraum. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroboiler, die Beheizung mittels Elektroradiatoren, aufgrund der thermischen Sanierung sowie der geschützten Lage der Wohnung halten sich die Stromkosten jedoch absolut in Grenzen. Zur Wohnung gehören auch noch ein **Stellplatz in der Tiefgarage** sowie ein großes Kellerabteil. Allen Bewohnern der Anlage stehen ein Freizeitraum, ein Fahrradabstellraum sowie der große Gemeinschaftsgarten mit Kleinkindspielplatz zur Benutzung zur Verfügung.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie verschiedene Supermärkte, Postpartner, Einzelhändler, Bäcker, Fleischhauer und Ärzte in Pressbaum und dem benachbarten Tullnerbach sind auch leicht zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Quasi ums Eck befindet sich eine **Bushaltestelle**, den **Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum** mit Schnellbahnanbindung nach Wien bzw. Regionalzügen nach St. Pölten erreicht man ebenfalls nach nur 600 Metern. Zur **Wiener Stadtgrenze** gelangt man mit dem Auto innerhalb einer **Viertelstunde**, entweder über die Autobahnanbindung Pressbaum oder durch die Gemeindegebiete Tullnerbach und Purkersdorf.

Die gesamte Wohnhausanlage wurde in den Jahren 2017/18 einer **thermischen Sanierung** unterzogen. So wurden **3-fach verglaste Kunststofffenster** eingebaut sowie **Dach, Kellerdecke und Außenfassade gedämmt**. Die Kosten für die thermische Sanierung werden im Rahmen der monatlichen Betriebskostenvorschreibung bis zum Jahr 2033 mit der Reparatur-Rücklage abgerechnet.

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