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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	35,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	137,20 €
Sonstige Kosten:	140,88 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris











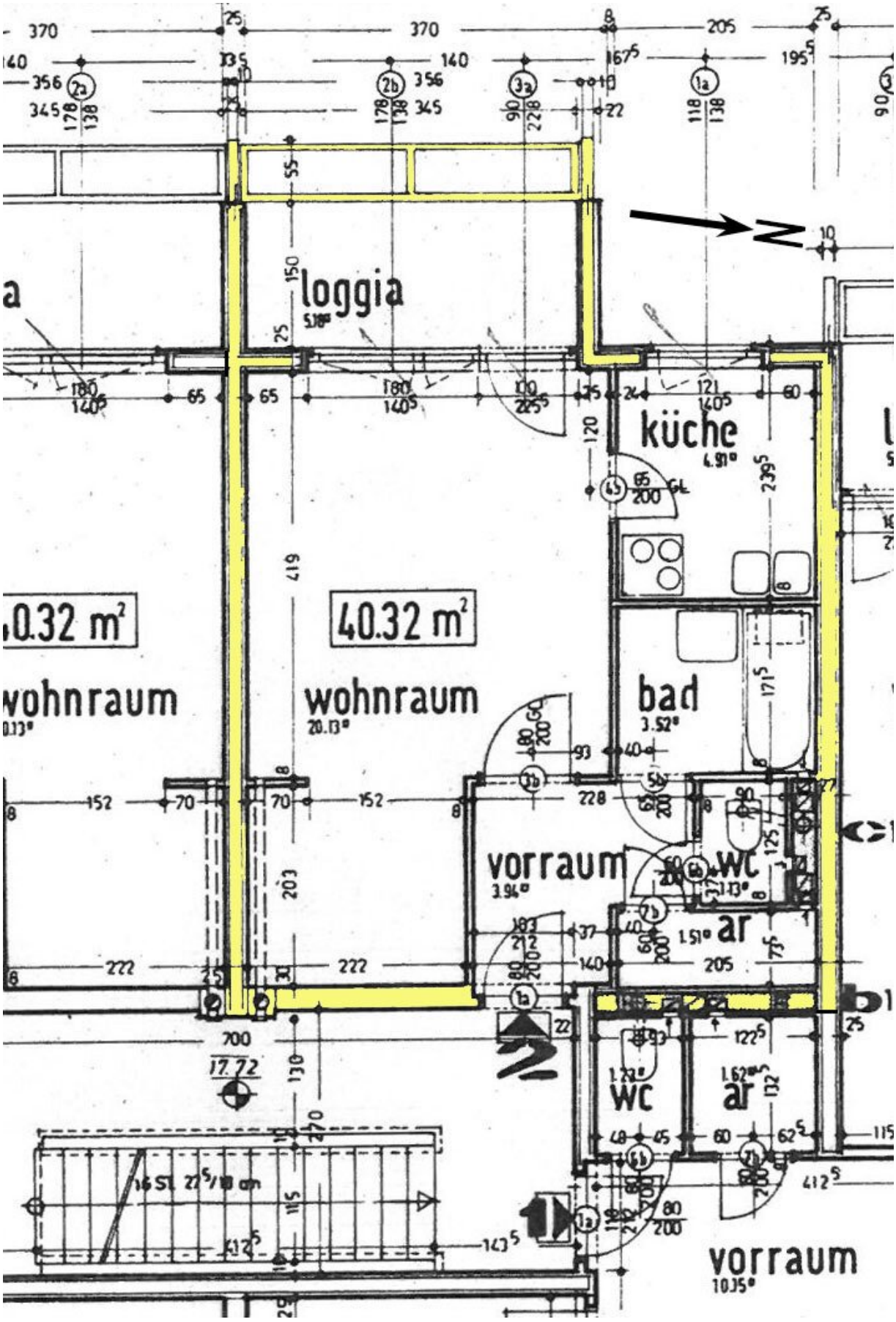











loggia
küche
4.91°
wohnraum
20.13°
40.32 m²
bad
3.52°
vorraum
3.94°
WC
1.13°
ar
1.51°
WC
1.73°
ar
1.62°
vorraum
10.35°
17.72
16 St. 22,5/18 cm
N

Objektbeschreibung

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

Die Wohnung bietet 35,14 m² Wohnfläche mit einer zusätzlichen 5,18 m² 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 Benützung 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