Entzückende 2 Zimmer Maisonettewohnung mit Galerie, Balkon, Dachterrasse und Parkplatz



Objektnummer: 6970

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,32 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,97 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	225,25 €
USt.:	22,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth





















Objektbeschreibung

Idyllisches Wohnen im Wienerwald mit perfekter Wien-Anbindung und Top-Infrastruktur – Ihr neues Zuhause mit höchster Lebensqualität

Die Stadtgemeinde Pressbaum liegt im Herzen des Wienerwaldes, einer der beliebtesten Gegenden der Region. In dieser malerischen Umgebung lebt es sich wunderbar entschleunigt - bei bester regionaler Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Wien und St.Pölten - ob öffentlich oder individuell mit dem Auto.

Hier befindet sich diese entzückende, bezugsfertige, mehr als 60 m² große Wohnung mit besonderem Flair und Charakter und begeistert mit ihrem häuschenartigen Stil und ihrer nach Süden ausgerichteten Lage. Kommen Sie doch mit auf einen Rundgang!

Wenn wir die Liegenschaft von der Hauptstraße aus betreten, gelangen wir über einen Weg, der neben den Autostellplätzen liegt, zum von der Straße nach hinten versetzten Wohngebäude, das 1994 erbaut wurde und über insgesamt 6 Wohneinheiten verfügt. Im hellen, freundlichen Treppenhaus geht es weiter in den 2. Stock zu Ihrem neuen Domizil.

Vom etwa 11 m² großen Vorraum gelangt man zentral zu allen Räumlichkeiten. Neben Abstellraum, WC und Badezimmer mit Dusche erreicht man die vernünftig dimensionierte und mit Fliesen ausgestattete Küche und die beiden Zimmer. Davon misst eines fast 13 m² und bietet sich als Schlafzimmer an. Dieser Raum ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über einen direkten Zugang zum geräumigen Balkon, der auch vom benachbarten zweiten Zimmer, dem ebenfalls südlich gelegenen Wohnzimmer, aus begehbar ist. Mit über 22 m² ist dies der Hauptraum und das Herzstück dieser charmanten Wohnung. Von hier führt eine hochwertige Holztreppe zur Galerie hinauf, von welcher man einerseits wunderbar den Wohnbereich überblicken kann, andererseits weiter zu einem kleinen, charmanten Dachgeschoßraum, der für einen zusätzlichen Rückzugsort sorgt, gelangt. Dieser kleine Vorraum ermöglicht auch den Zugang zu Ihrer privaten, großen Dachterrasse von 30 m² mit wunderbarem Rundumblick ins Grüne. Nach einem aktiven Tag lässt es sich hier ausgezeichnet entspannen und den Sonnenuntergang genießen!

Die attraktive Raumstruktur, der durchdachte Grundriss und die Freiflächen dieses Apartments sorgen für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre und lassen Sie sicher gerne jeden Tag heimkommen. Um das Parken müssen Sie sich dabei nicht sorgen, gehört doch ein PKW Stellplatz zu dieser Immobilie, welcher diese äußerst gepflegte Wohnung angesichts wachsender Parkraumknappheit noch interessanter macht.

Für behagliche Wärme und warmes Wasser sorgt eine moderne Gastherme, die ihre Heizungsenergie an Radiatoren abgibt.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Holzofen an den bestehenden Kaminanschluss

anzuschliessen.

Ebenfalls dieser Immobilie zugehörig ist ein Kellerabteil, welches für noch mehr Stauraum und Lagermöglichkeiten sorgt.

Die Stadtgemeinde Pressbaum liegt im Herzen des Wienerwaldes, einer der beliebtesten Gegenden der Region. 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 so gut wie vor der Haustüre, mittels der nahen S-Bahnstation Pressbaum gelangen Sie in ca. 12 min nach Hütteldorf zur U-Bahn und in rund 20 min. nach Wien Westbahnhof. Pressbaum bietet eine sehr gute Infrastruktur (Volkschule, Kindergarten, Gymasium, Apotheke, Hofer, Lidl, Spar, Billa, Banken, ...). Zudem sorgt ein Freibad für erfrischende Erholung in der warmen Jahreszeit.

Sie kombinieren hier somit hohe Lebensqualität im Grünen mit allumfassender Versorgung des täglichen Bedarfes und schneller Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt Wien, etwa zwecks Arbeit, Kultur oder Einkauf.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 1274 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap