Idyllische Waldrandlage mit Weitblick Nahe Bahnhof Rekawinkel



Hausansicht

Objektnummer: 95398

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	52,00 m²
Heizwärmebedarf:	288,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,70
Kaufpreis:	360.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

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

















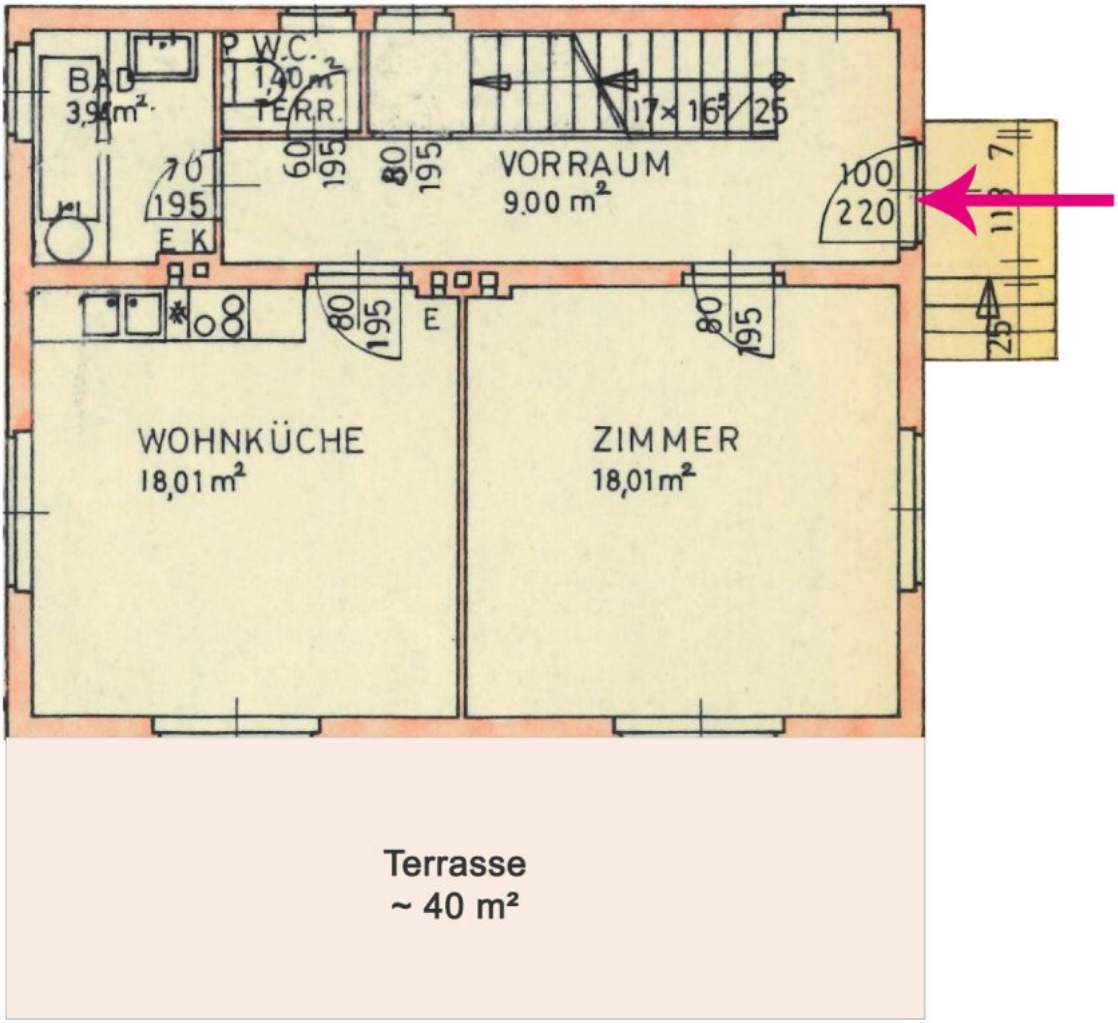


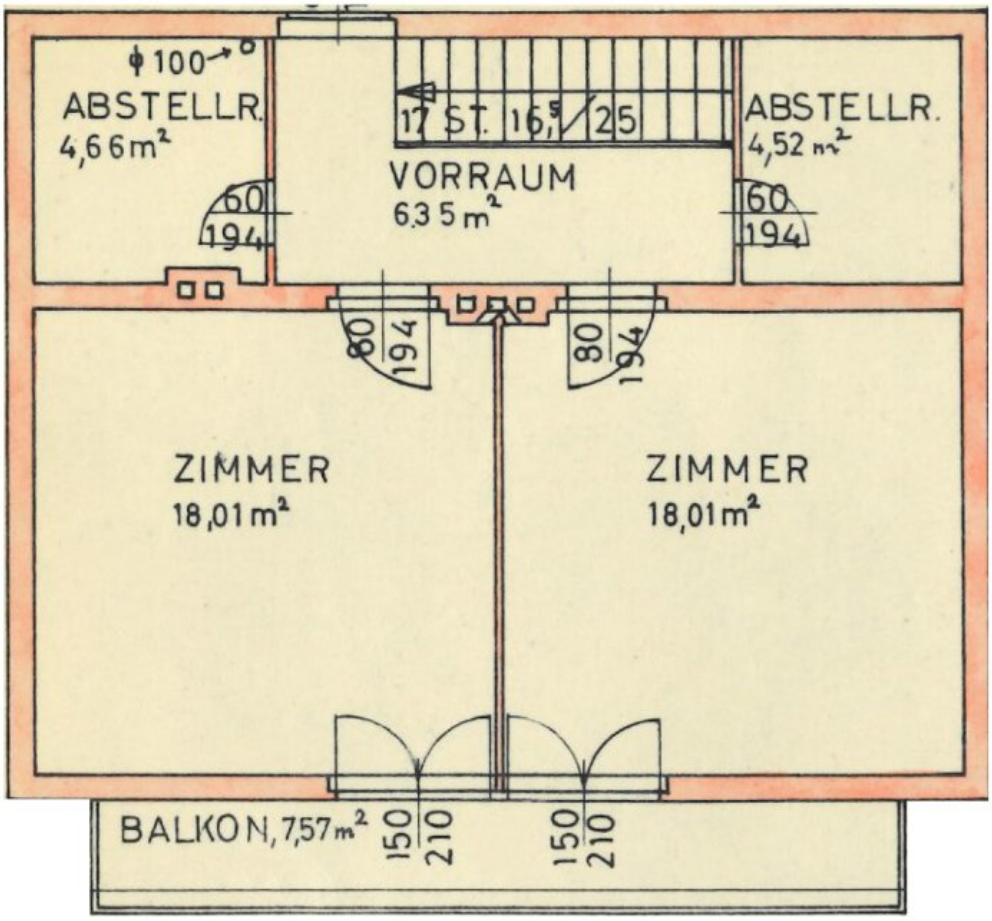


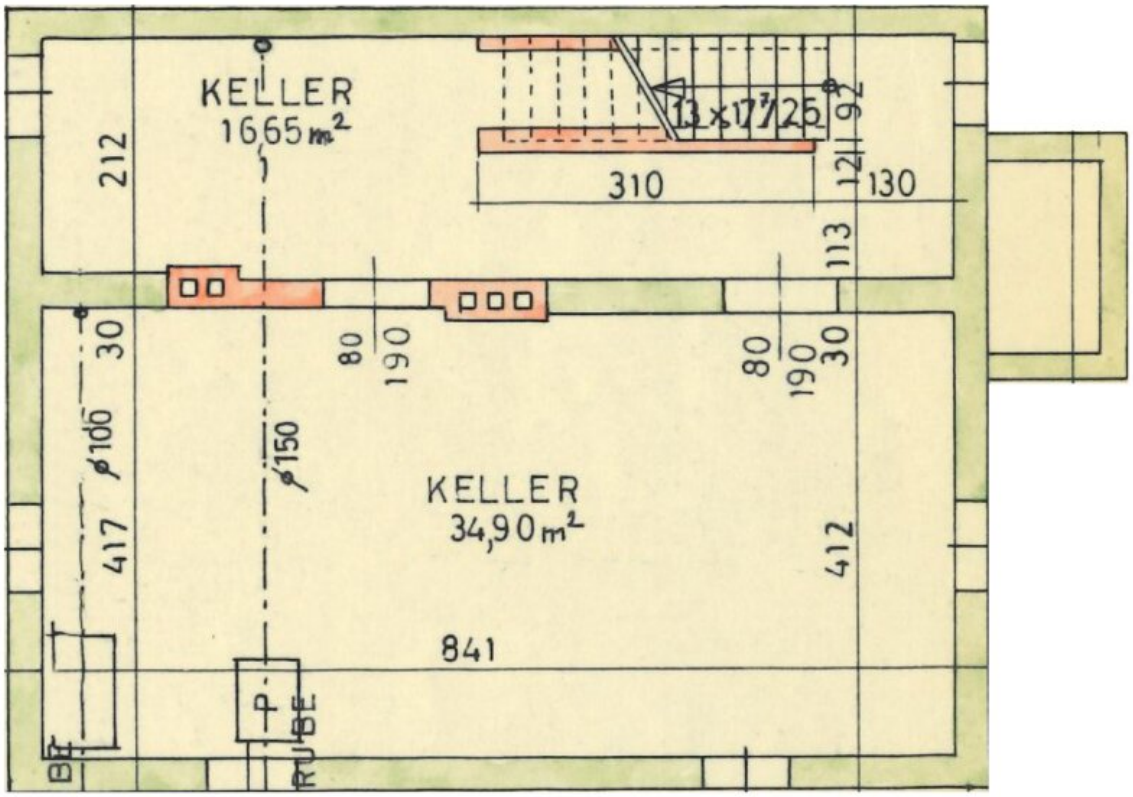







N
W.C.
1,40 m²
TERR.
BAD
3,9 m²
17 x 16
25
VORRAUM
9.00 m²
60
195
80
195
70
195
E K
100
220
80
195
E
80
195
WOHNKÜCHE
18,01 m²
ZIMMER
18,01 m²
25
Terrasse
~ 40 m²


ϕ 100
ABSTELLR.
4,66 m²
17 ST. 16,5/25
VORRAUM
6,35 m²
ABSTELLR.
4,52 m²
60
194
60
194
80
194
80
194
ZIMMER
18,01 m²
ZIMMER
18,01 m²
BALKON, 7,57 m²
150
210
150
210


KELLER
16,65 m²
212
13 x 17/25 cm
310
121
92
130
113
80
190
80
190
30
30
ø100
ø150
KELLER
34,90 m²
417
412
841
P
BE
RUBE

Objektbeschreibung

Das ca. 1960 - 1964 und schon seit einigen Jahren leerstehende, leicht nach Süden abfallende Einfamilienhaus liegt wunderschön auf einer Anhöhe mit Blick in den gegenüberliegenden Wienerwald nur wenige Gehminuten vom Rekawinkler Bahnhof entfernt, in einer mit Einfamilienhäusern und Wienerwaldvillen locker verbauten Waldstraße. Trotz der Nähe zum Bahnhof beeindruckt das Grundstück durch seine idyllische Ruhelage am Waldrand.

Die Liegenschaft ist nur 2,3 km von der Autobahnauffahrt Pressbaum entfernt, über die A1 erreicht man Wien Auhof in etwa einer Viertelstunde. Der Bahnhof Rekawinkel bietet eine regelmäßige Regionalzug- und Schnellbahnverbindung Richtung Tullnerbach-Pressbaum, Wien bzw. nach Neulengbach und St. Pölten. Zusätzlich verkehren Schulbusse zwischen Rekawinkel, Pressbaum und Tullnerbach. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Stadtgemeinde Pressbaum wie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Bank, Kindergärten, das Schulzentrum Sacre Coeur oder auch das Schulzentrum Norbertinum in Tullnerbach sind mit Bus oder Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen asphaltierten Weg, vorbei am Garten, über die Terrasse und einige Stufen in das Erdgeschoß. Hier stehen auf ca. 50 m² vom Vorraum ausgehend ein Bad mit Wanne und Dusche, ein WC, eine Wohnküche und ein Zimmer zur Verfügung. Über eine Holztreppe gelangt man ins Dachgeschoß, wo zwei Zimmer mit Ausgang auf den Südbalkon mit Traumblick in die grüne Umgebung sowie zwei Abstellräume bzw. begehbare Garderobern geboten werden. Eine uneinsehbare Terrasse liegt vor dem Haus, hinter dem Haus gibt es einen direkten Zugang zum Wienerwald mit seinen vielfältigen Wander- und Spazierwegen.

Das Häuschen ist vollunterkellert. Vom Vorraum im Erdgeschoß geht es zum knapp 52 m² großen Keller, hier befinden sich Abstell- bzw. Lagerräume, eine Waschküche sowie ein Technikraum mit einer Junkers-Gastherme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Polizei <2.500m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap