

**Erstbezug nach Komplettrenovierung! Garconniere mit
Tiefgaragenplatz im Zentrum von Pressbaum**



Wohn-Schlafrum_Ausgang Loggia

Objektnummer: 95416

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3021 Pressbaum |
| Baujahr: | 1979 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 35,00 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 30,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,10 |
| Gesamtmiete | 580,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 437,50 € |
| Kaltmiete | 580,00 € |
| Betriebskosten: | 142,50 € |
| Infos zu Preis: | |

inkl. Garage

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger











Objektbeschreibung

Die komplett renovierte, gepflegte Garconniere liegt nach Westen ausgerichtet im Hochparterre der Stiege 5 einer Wohnhausanlage unmittelbar im Zentrum von Pressbaum.

Die Wohnung bietet über 35 m² Wohnfläche mit einer zusätzlichen ca. 5,20 m² großen Loggia und unterteilt sich in Vorraum, Wohnraum mit Schlafnische und Ausgang auf die westseitig ins Grüne ausgerichtete Loggia, eine lichtdurchflutete Küche, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, separates WC und in einen Abstellraum. Sämtliche Böden sind neu verlegt, Bad und Küche wurden komplett erneuert.

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.

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.

Der großzügige Gemeinschaftsgarten sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume stehen allen Bewohnern der Anlage zur Verfügung. Die Benutzung des KFZ-Abstellplatzes (Nr. 39) in der Tiefgarage ist im Gesamtmietpreis inbegriffen. Der Abgang zur Garage befindet sich bei Stiege 3 und ist über den Hof erreichbar. Ein großzügiges Kellerabteil ist ebenfalls im Mietpreis inkludiert.

Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet und kann ggf. verlängert werden. Der Gesamtmietpreis inkl. Betriebskosten und MwSt. und Benutzung des Stellplatzes beträgt € 580,--. Verbrauchsabhängige Kosten für Strom und Wasser sowie eventuell anfallende Fernseh-, Telefon- und Internetgebühren verrechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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