

**Zentrale 5-Zimmer-Wohnung zur MIETE – Sacré-Cœur  
fußläufig, 15 Min. nach Hütteldorf**



Ausblick Loggia 1

**Objektnummer: 95369**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,08
<b>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.089,83 €
<b>Kaltmiete</b>	1.490,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

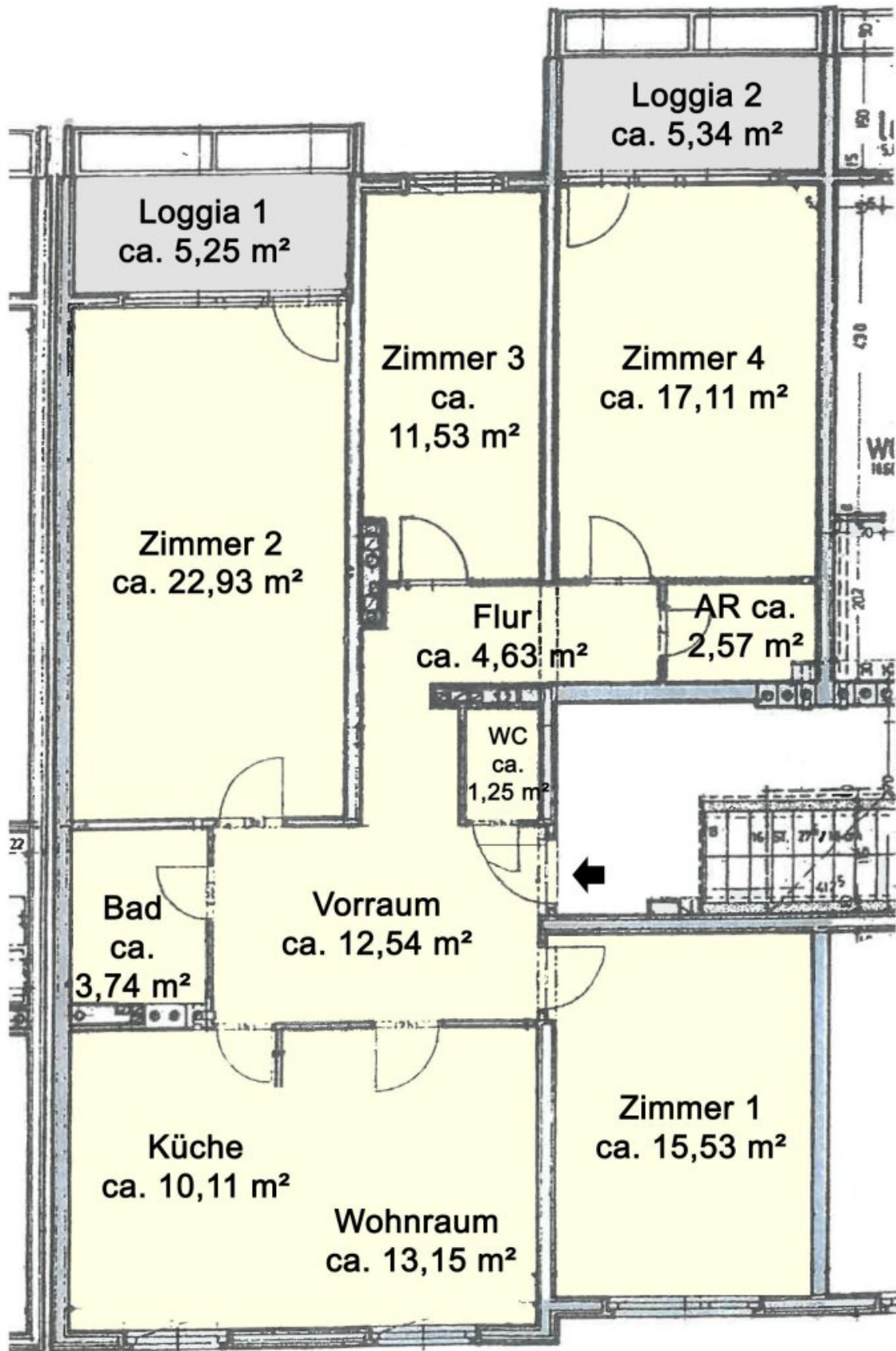
Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien











## Objektbeschreibung

Die optimal für Familien geeignete Mietwohnung mit Nord-Süd-Ausrichtung liegt im 2. Stock der Wohnanlage und überzeugt insbesondere durch ihre ruhige Grünlage. Ein besonderes Highlight sind die beiden sonnigen Loggien mit Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten samt Kinderspielplatz.

Die gesamte Wohnhausanlage wurde in den Jahren 2017/18 umfassend thermisch saniert. Dabei wurden unter anderem neue, dreifach verglaste Kunststofffenster eingebaut sowie Dach, Kellerdecke und Außenfassade gedämmt.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie verschiedene Supermärkte, Postpartner, Bäcker, Fleischhauer und Ärzte in Pressbaum und dem benachbarten Tullnerbach sind leicht zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Quasi ums Eck befindet sich eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zu den Pressbaumer und Tullnerbacher Schulen (Volksschule, NMS, Sacre Coeur, Schulzentrum Norbertinum). Vom Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum gelangt man mit dem REX bzw. der S50 in ca. 12 Minuten nach Wien Hütteldorf zur U4.

Zur Wiener Stadtgrenze gelangt man mit dem Auto innerhalb einer Viertelstunde, entweder über die Autobahnanbindung Pressbaum oder durch die Gemeindegebiete Tullnerbach und Purkersdorf.

Die ca. 125 m<sup>2</sup> (Wohnnutzfläche) große Wohnung unterteilt sich in zentralen Vorraum, separates WC, Abstellraum, Badezimmer, Küche, zwei nordwestseitige Zimmer und drei in die Innengrünanlage ausgerichtete, südöstliche Zimmer. Zwei der südöstlich ausgerichteten Zimmer verfügen jeweils über eine vorgelagerte Loggia. In der gesamten Wohnung sind pflegeleichte Laminatböden verlegt, die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde laufend instand gehalten.

Allen Hausbewohnern stehen ein Fahrradabstellraum im Keller sowie ein Gemeinschaftsgarten und ein Kinderspielplatz zur Mitbenützung zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels verbrauchsgünstigem Kachelofen, zusätzlich steht eine Infrarotheizung zur Verfügung, das Warmwasser wird mittels eines im Badezimmer untergebrachten Boilers aufbereitet. Ein Kellerabteil sowie zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Der Zugang zur Garage erfolgt direkt über eine Schleuse im Kellergeschoß.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, die Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsmieten ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen. Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.590,- und beinhaltet Betriebskosten, Garagenplätze und MwSt.. Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom sowie eventuelle Telefon-, Internet- und TV-Gebühren rechnen die Mieter direkt mit den jeweiligen Anbietern ab.

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