

## Thermisch sanierte, gepflegte 4-Zi-Wohnung in Pressbaum



**Objektnummer: 6924/372**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	268,81 €
<b>Heizkosten:</b>	73,92 €
<b>USt.:</b>	41,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Christian Ring**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz

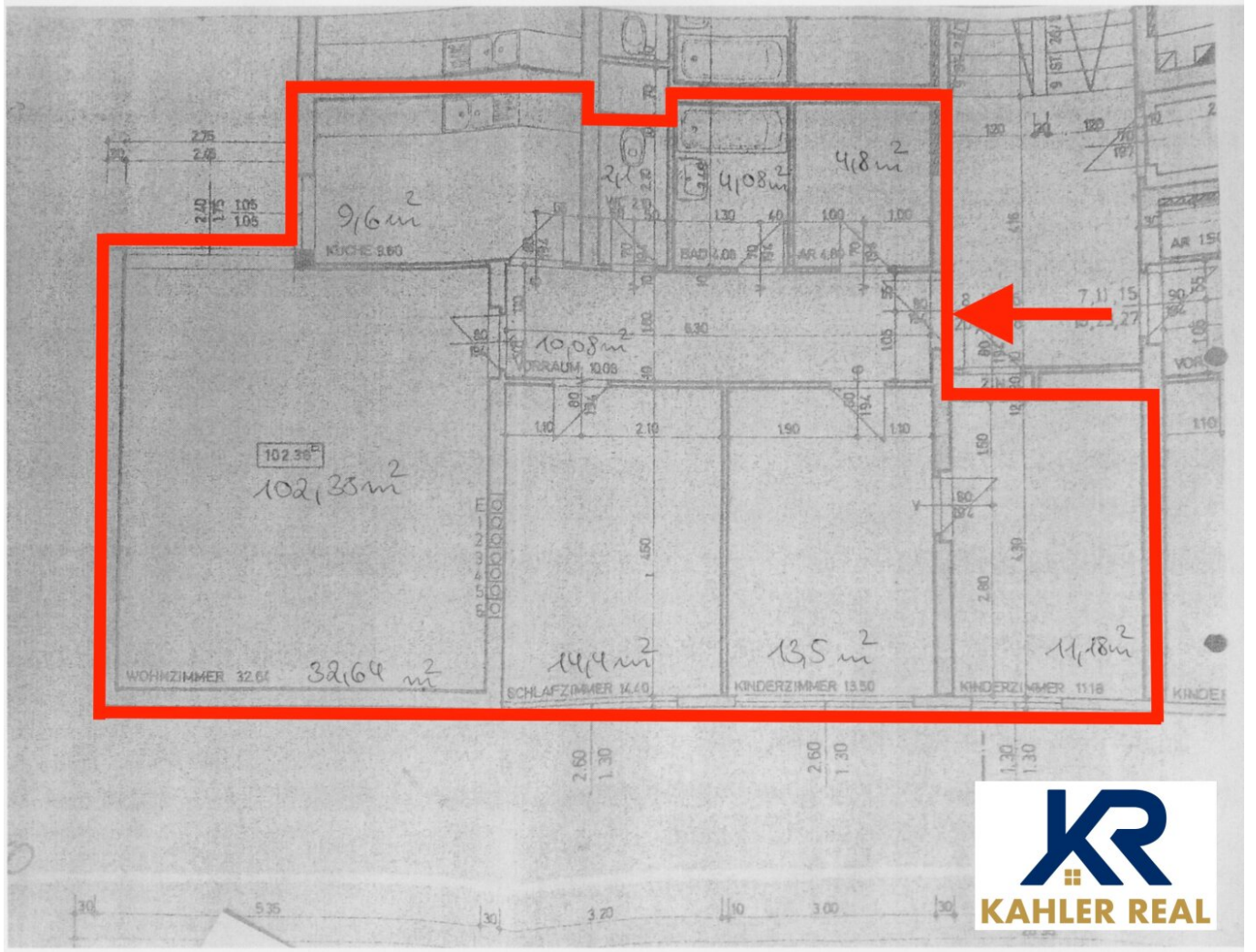
T +43 664 93250291  
H +43 664 93250291

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Mag. Christian Ring Tel: 0664/932250291**

**Etage:** 3.Liftstock

**Raumaufteilung:**

Vorraum - Küche - Wohnzimmer - 3 Schlafzimmer - Badezimmer - WC - Abstellraum

**kurz Beschreibung:**

Bj. 1971 - thermisch saniert 2023 - Heizung: Ölzentralheizung mit Radiatoren - Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster - Böden: Parkett, Fliesen - Badezimmer und Küche möbliert

**Beschreibung:**

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 102,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Wohnambiente für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Komfort und Raum legen. Mit einem Kaufpreis von 299.000,00 € erhalten Sie hier eine attraktive Immobilie mit zahlreichen Annehmlichkeiten.

Die Wohnung besticht durch eine gelungene Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein und macht den Alltag besonders angenehm. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt.

Für wohlige Wärme sorgt die Öl-Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt und geringe Heizkosten (€ 88,70.-) hat. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung im 3. Stock und steigert den Wohnkomfort zusätzlich. Praktisch ist auch der vorhandene Wasch- und Trockenraum, der die Hausarbeit deutlich erleichtert.

Die Lage dieser Wohnung ist ideal: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind fußläufig erreichbar, ebenso der Autobahnanschluss, der Sie schnell und unkompliziert mit Wien und anderen Zielen verbindet. Die Infrastruktur ist bestens – Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken alle täglichen Bedürfnisse ab.

Hier genießen Sie ruhiges und komfortables Wohnen in einer freundlichen und gepflegten Wohnanlage. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Pressbaum – eine Immobilie, die Lebensqualität und praktische Vorteile perfekt vereint.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von

diesem attraktiven Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

#### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

#### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap