

**Erstbezug nach Neugestaltung! 3-Zimmer mit Südloggia  
und Tiefgaragenplatz in begehrter Zentrums Lage**



Loggia\_Ausblick

**Objektnummer: 95480**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3021 Pressbaum                   |
| Baujahr:                      | 1980                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 85,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,08                             |
| Kaufpreis:                    | 295.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 260,60 €                         |
| Sonstige Kosten:              | 156,00 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Kosten für thermische Sanierung werden bis 2033 mit der Rücklage abgerechnet

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Dräxler**

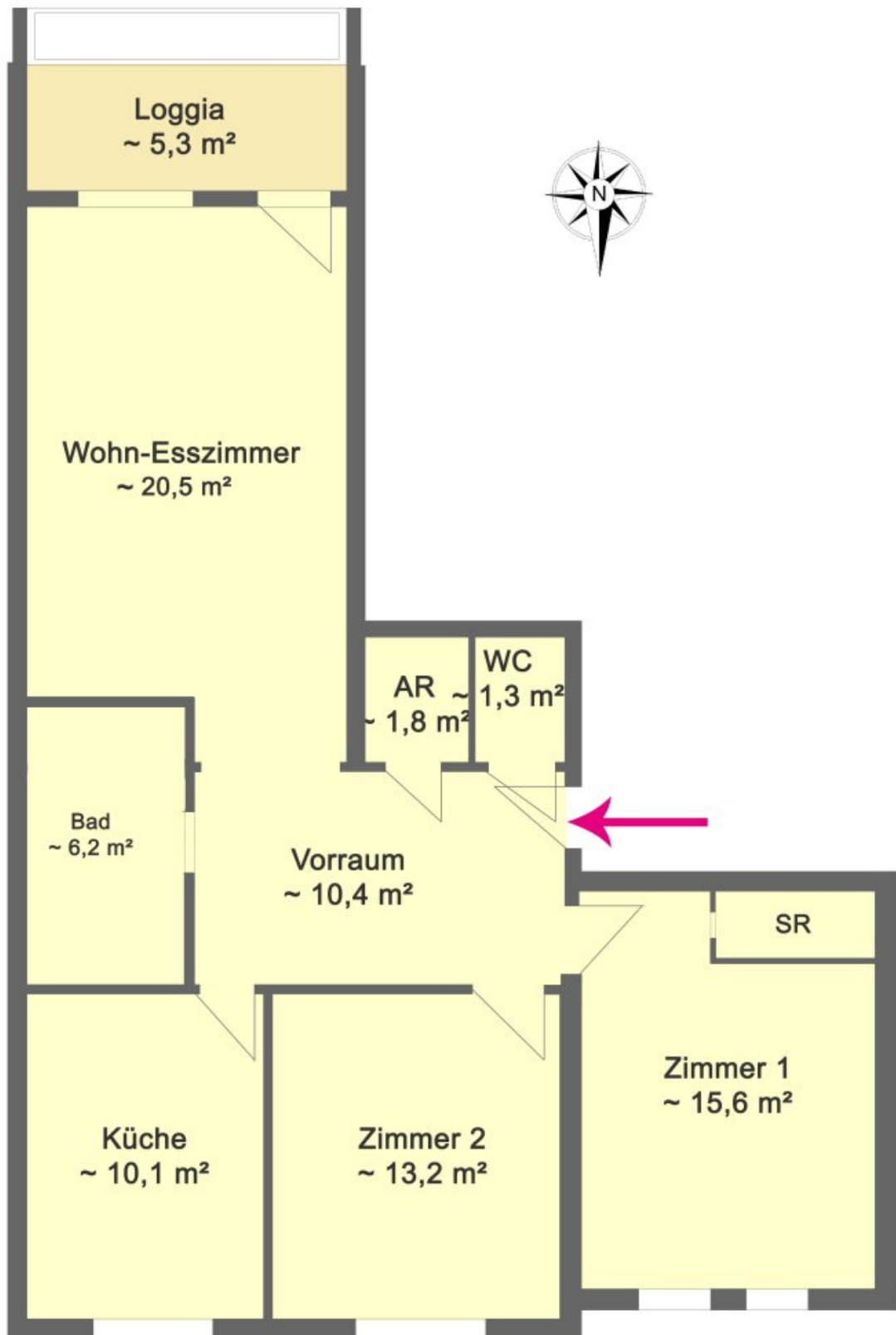












## Objektbeschreibung

Die top renovierte, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Nord-Süd-Ausrichtung liegt im 2. Stock der Wohnanlage und überzeugt insbesondere durch ihre ruhige Grünlage. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Loggia mit freiem 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. 85 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung unterteilt sich in zentralen Vorraum, separates WC, Abstellraum, großzügiges Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und ein Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die südseitige Loggia. Die Vorbereitungen für den Einbau einer Küche sind getroffen.

In der gesamten Wohnung sind pflegeleichte Laminatböden bzw. Fliesen 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 Elektroradiatoren, aufgrund der thermischen Sanierung sowie der geschützten Lage der Wohnung halten sich die Stromkosten absolut in Grenzen. Ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage runden das Angebot ab. Der Zugang zur Garage erfolgt direkt über eine Schleuse im Kellergeschoß.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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