

Familienidylle im Grünen: Modernes 6-Zimmer-Haus mit Garten und Anlage



Objektnummer: 95491

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	175,00 m²
Keller:	87,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.510,00 €
Kaltmiete	1.839,00 €
Betriebskosten:	329,00 €
USt.:	151,00 €
Provisionsangabe:	

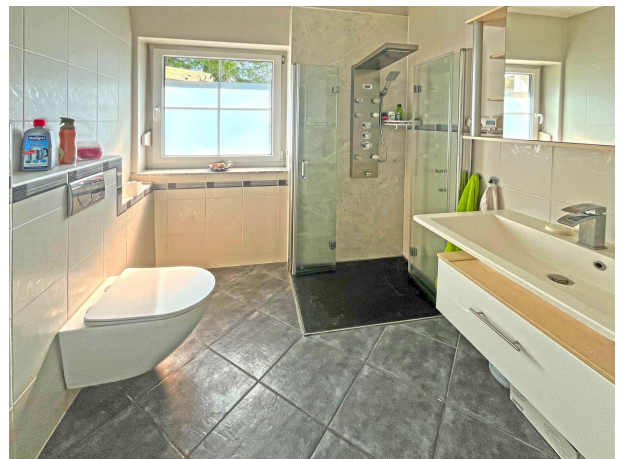
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



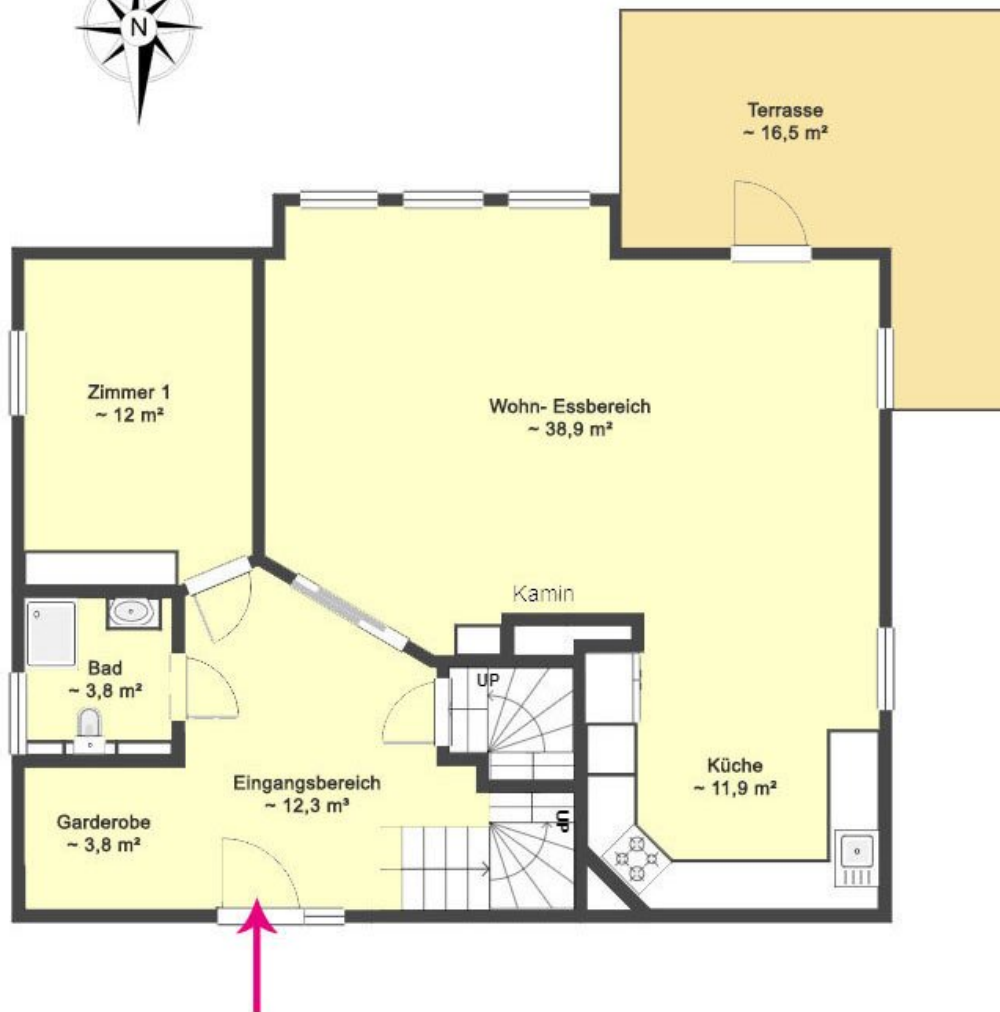


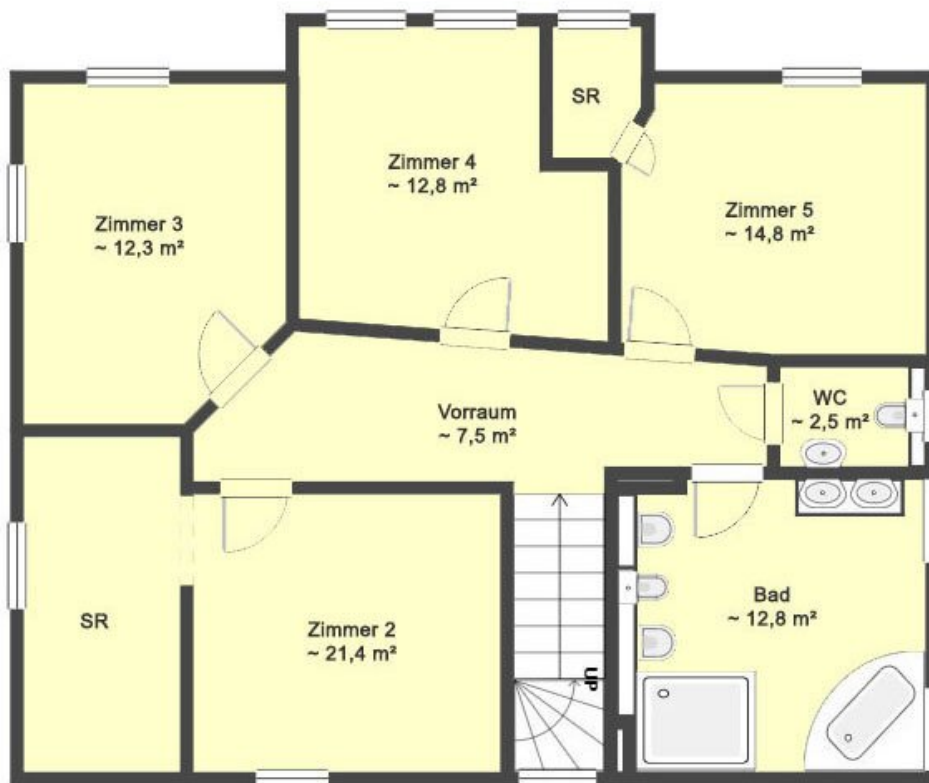


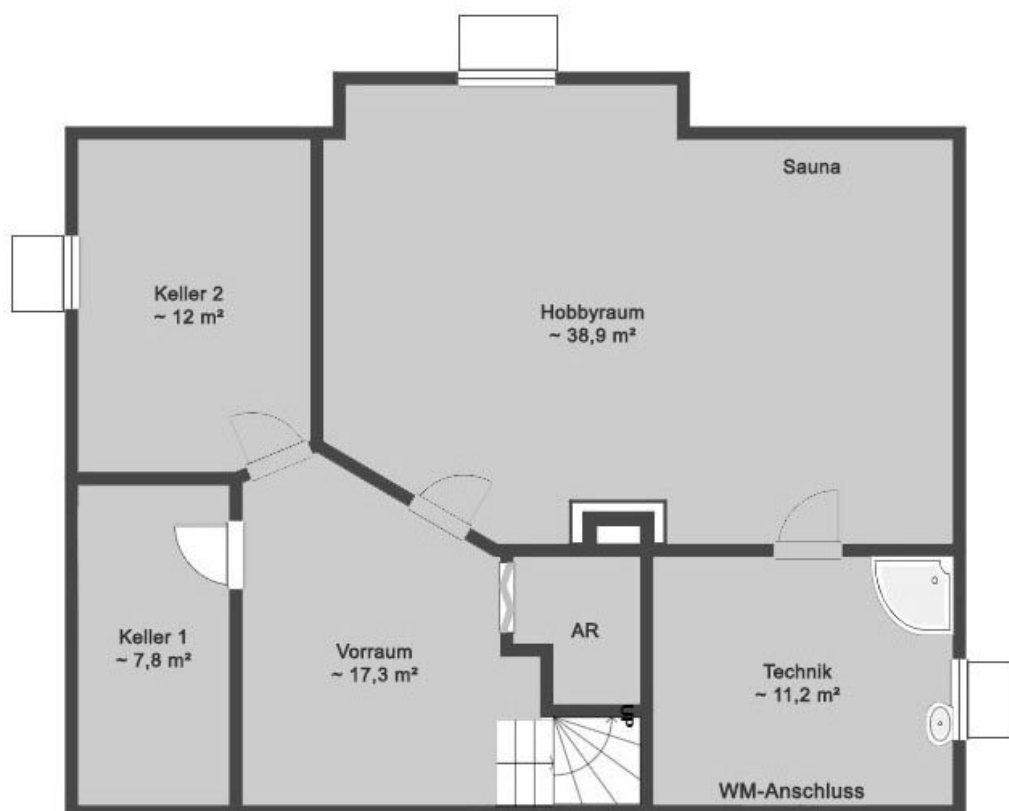












Objektbeschreibung

Dieses moderne, vollunterkellerte Einfamilienhaus befindet sich in **ruhiger, grüner Lage am Lastberg in Pressbaum-Dürrwien**, weniger als 3 km vom Zentrum Pressbaums entfernt.

Auf ca. **160 m² Wohnfläche** bietet das Haus **6 Zimmer**, eine großzügige Raumaufteilung und viel Platz für die ganze Familie.

Highlights:

- ca. 165 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer auf 2 Ebenen
- ca. 40 m² Wohn-/Essbereich mit Kamin
- moderne Einbauküche mit Markengeräten
- 3 Bäder/WCs plus separates WC
- hochwertiges Badezimmer mit Eckbadewanne & Dampfdusche
- vollunterkellert
- ca. 39 m² Hobbyraum
- **6 kW Photovoltaikanlage**
- Fußbodenheizung
- überdachte Südwestterrasse

- gepflegter Garten mit Brunnen zur Bewässerung
- Gartenhaus
- **2 Kfz-Stellplätze**
- ruhige Grünlage mit schönem Ausblick

Lage: Kindergarten fußläufig erreichbar, Zentrum Pressbaum sowie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie in wenigen Minuten erreichbar. Bahnstation Rekawinkel mit Verbindungen Richtung Wien und Neulengbach. A1-Anschluss ca. 1,8 km entfernt.

Miete: € 1.990,-- monatlich

inkl. Hauptmietzins und derzeitigen Betriebskosten von € 329,-- inkl. USt., Grundsteuer, Rauchfangkehrer und Versicherung.

zzgl. verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Wasser, Gas, ev. TV- und Telefongebühren

Kaution: € 6.000,--

Mietdauer: 5 Jahre

Verfügbar: ab sofort

Ideal für Familien, die großzügiges Wohnen, Garten und naturnahe Ruhelage mit guter Verkehrsanbindung verbinden möchten.

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 <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap