

Großzügiges Miethaus mit Garten & Grünblick in der Pfalzau



Zufahrt und Ostseite

Objektnummer: 95504

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1928
Wohnfläche:	175,00 m²
Zimmer:	7
Stellplätze:	5
Keller:	58,02 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.690,00 €
Kaltmiete	1.890,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

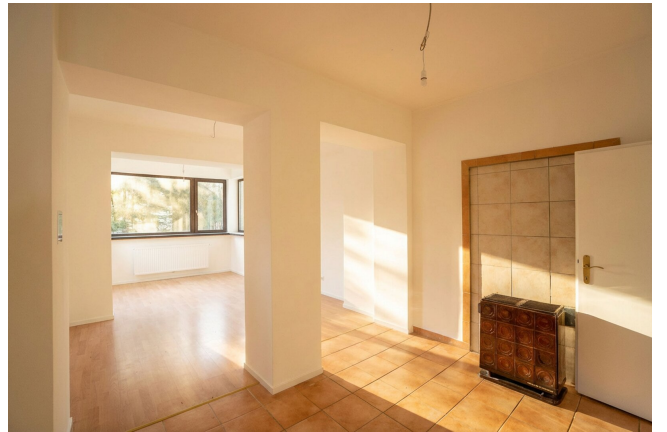
Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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

H +43 664 915 6444

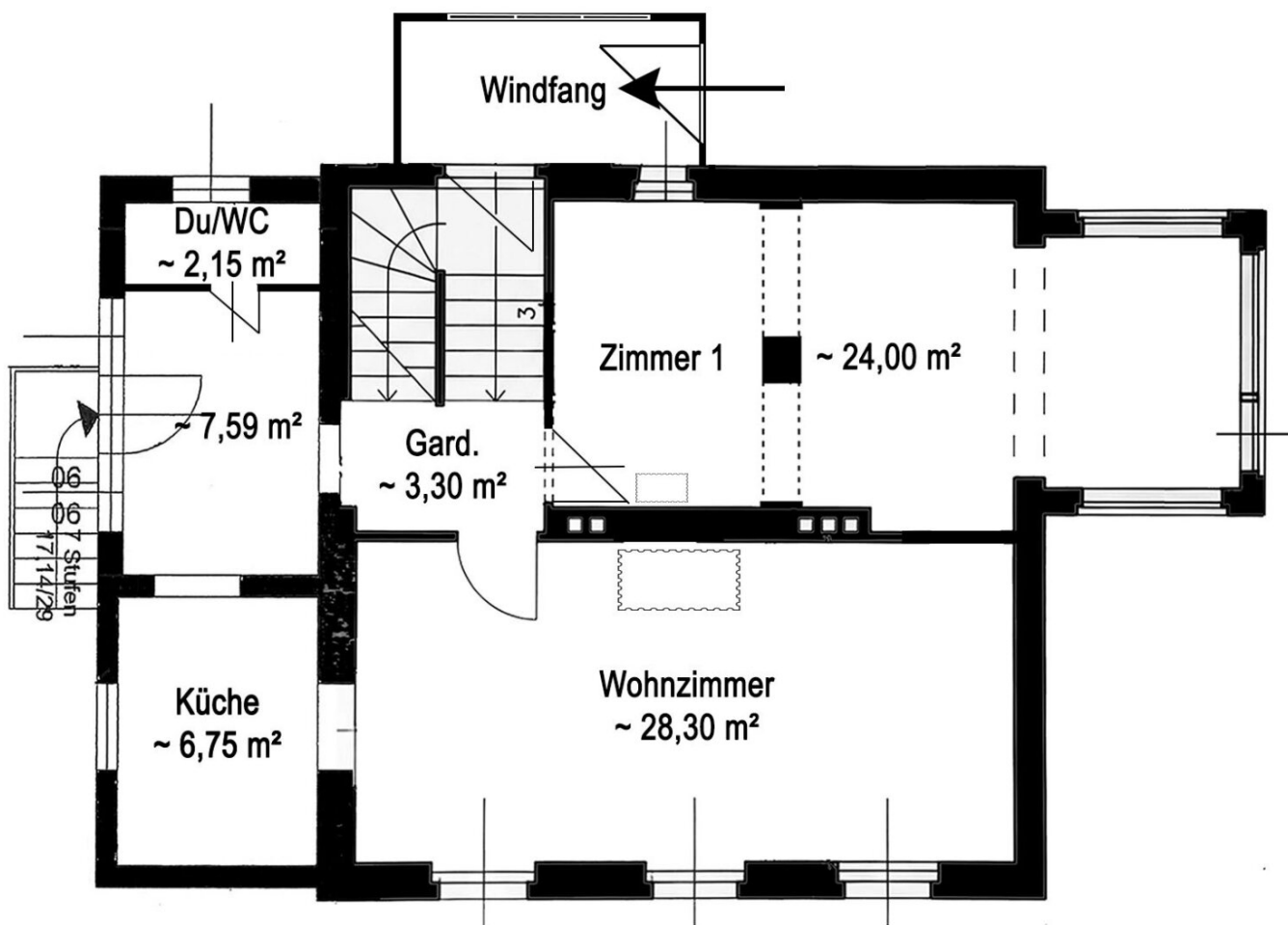


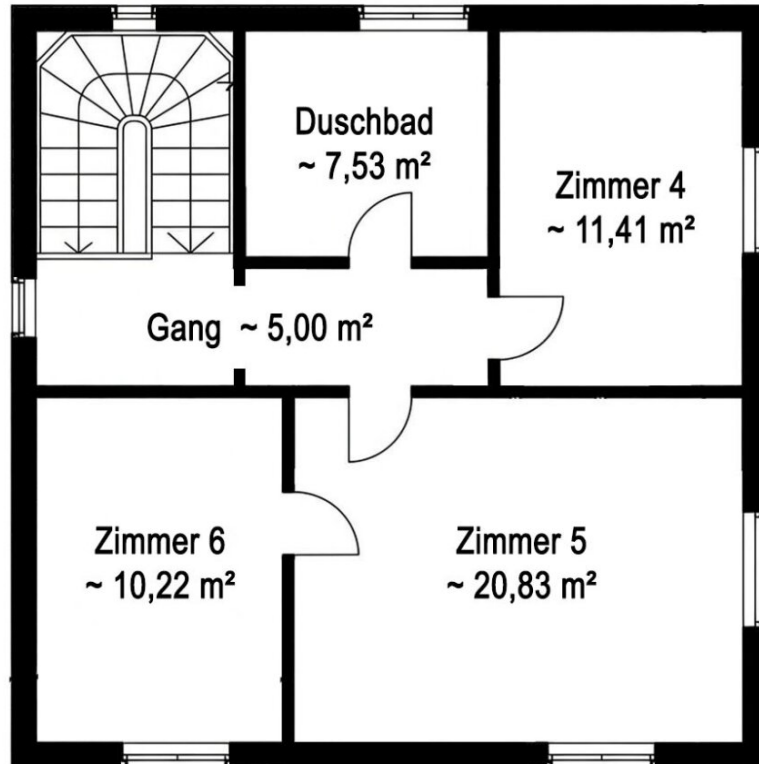


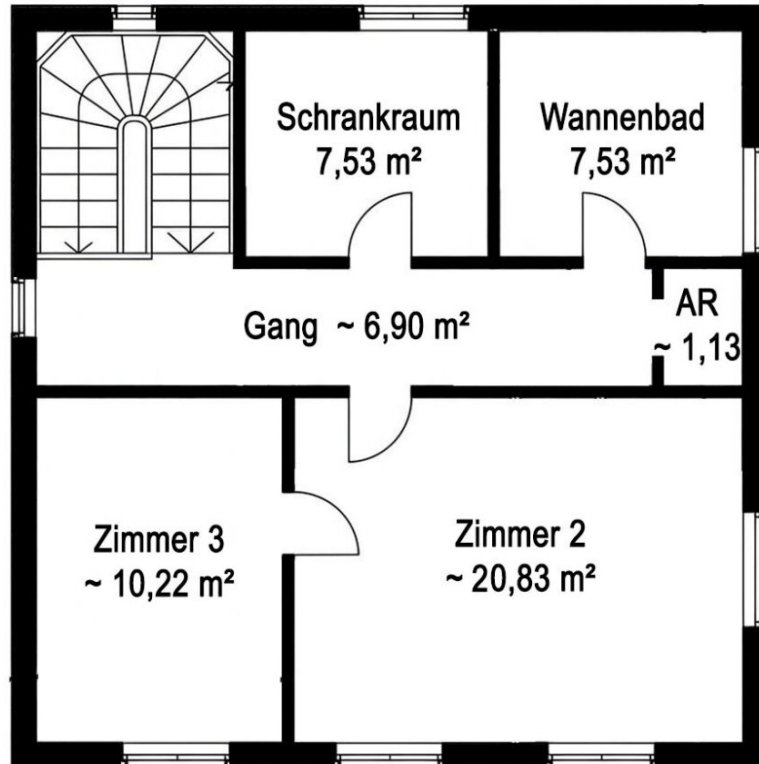


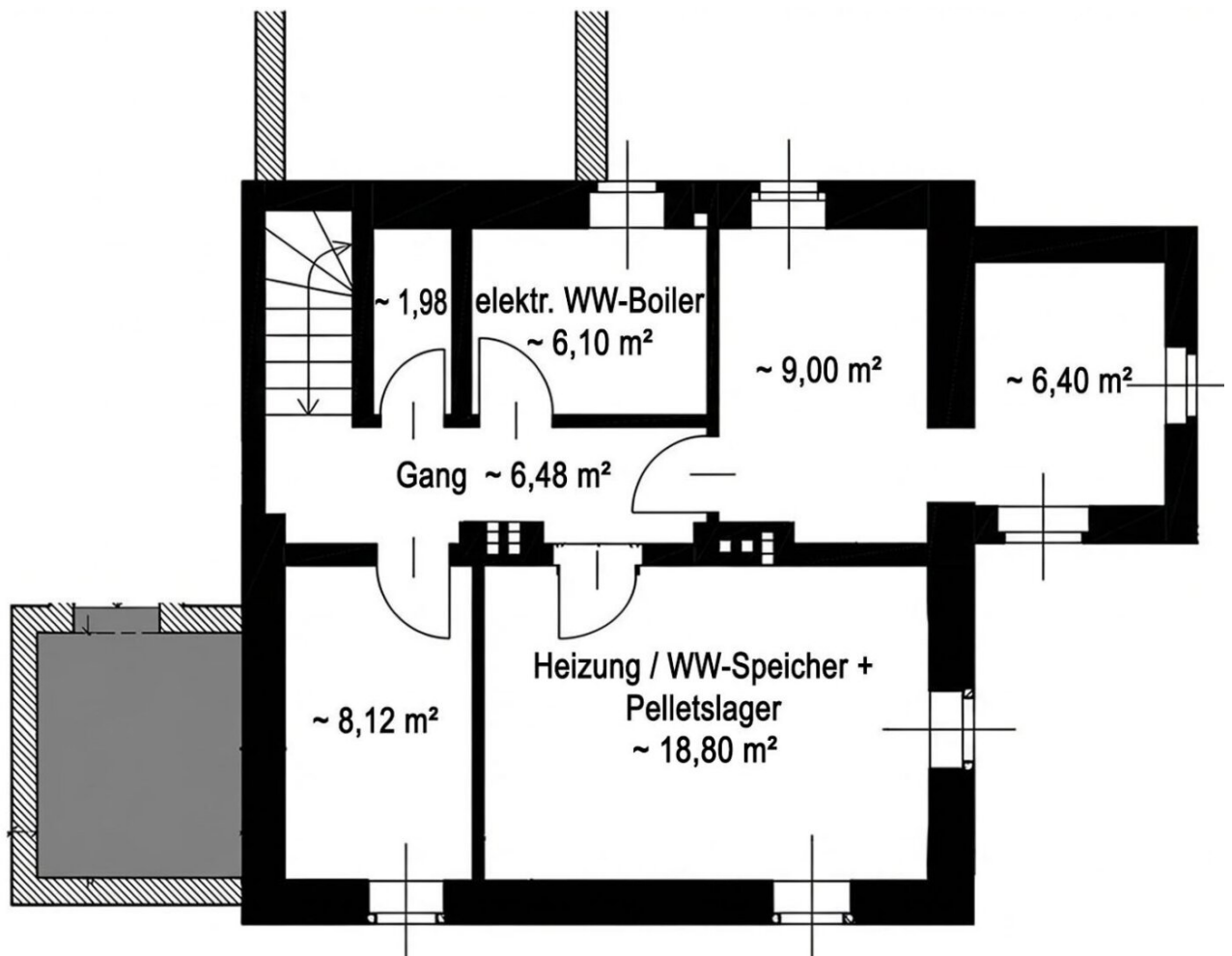












Objektbeschreibung

ca. 175 m² Wohnfläche | ca. 58 m² Keller | großer Garten | 5 Jahre befristet

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage der **Pfalzau bei Pressbaum** – mit rund **175 m² Wohnfläche**, großem Garten und herrlichem Grünblick.

Das Haus erstreckt sich über **drei Wohnebenen** und bietet zahlreiche Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder für alle, die großzügiges Wohnen mit viel Platz und Privatsphäre schätzen.

Das ursprünglich 1928 errichtete Gebäude wurde laufend modernisiert und insbesondere **2022 und 2023 umfassend saniert**. Unter anderem wurden die komplette Elektroinstallation erneuert, eine neue **Pellet-Zentralheizung mit Warmwassertechnik und zusätzlicher Warmwasser-Wärmepumpe** installiert, die Küche erneuert und mit hochwertigen **Miele-Geräten** ausgestattet sowie die Bäder modernisiert.

Ein besonderes Highlight ist der **große Garten mit Grünblick**. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum. Im Wohnzimmer sorgt ein **Kachelofen mit Kamineinsatz** für gemütliche Atmosphäre in der Übergangszeit.

Raumangebot

Erdgeschoß ca. 69 m²:

Wohnzimmer, großzügige Küche mit Miele-Einbaugeräten, weiteres Zimmer, Duschbad/WC, Windfang und Stiegenhaus

1. Obergeschoß ca. 50 m²:

großes Zimmer, zwei weitere Zimmer, Duschbad, Vorraum

2. Obergeschoß ca. 56 m²:

zwei Zimmer, Schrankraum, Vorraum und Abstellmöglichkeit

Keller ca. 58 m²:

Technik-, Lager- und Hobbyflächen

Lage

Die Pfalzau verbindet **Wohnen im Grünen mit guter Infrastruktur**. Das Zentrum von Pressbaum ist nur ca. **450 m** entfernt. Kindergarten und Volksschule sind in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Pressbaum in ca. 15 Gehminuten.

Die **A1** ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Wiener Stadtgrenze bei Auhof liegt ca. 15 Autominuten entfernt, Wien-Hütteldorf ist mit der Bahn je nach Verbindung in etwa **15–22 Minuten** erreichbar.

Mietkonditionen

Gesamtmiete: € 1.890,-- monatlich

davon **€ 1.690,-- Hauptmietzins + € 200,-- Betriebskosten**

Befristung: 5 Jahre

Kaution: € 5.670,--

Verbrauchsabhängige Kosten sowie Kosten für Telefon, Internet, Fernsehen und Rauchfangkehrer sind vom Mieter zusätzlich zu tragen.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap