

Gartenwohnung mit Kinderspielplatz in Pressbaum



Wohnnausanlage

Objektnummer: 95490

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m ²
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	350,93 €
Sonstige Kosten:	141,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

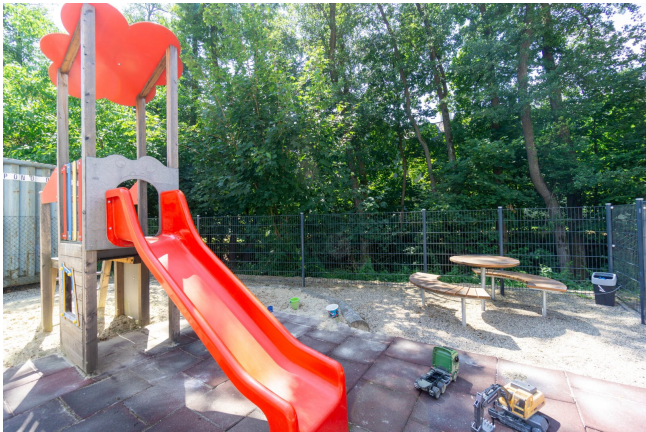


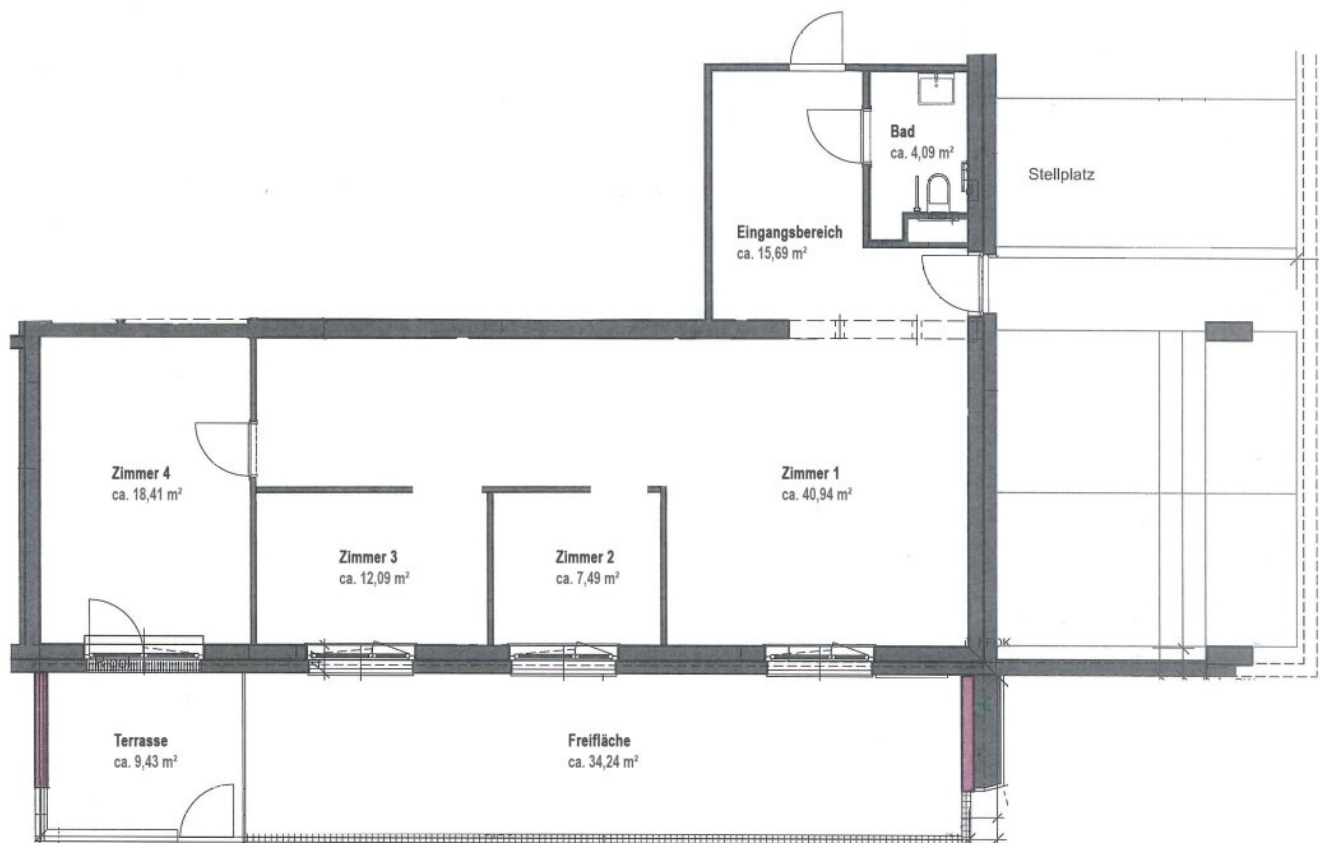
Daniel Dräxler

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

T +43 1 577 44 34







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 99 m² große Eigentumswohnung im Erdgeschoß einer neuwertigen und gepflegten Wohnhausanlage in Pressbaum. Das Objekt besticht durch seine flexibel gestaltbare Raumaufteilung, die aktuell durch Rigipswände in vier Zimmer unterteilt ist.

Überall im Objekt sorgen elegante, pflegeleichte Fliesen für ein modernes Ambiente. Der Eingangsbereich bietet direkten Zugang zum Badezimmer mit WC. Das großzügige erste Zimmer eignet sich ideal als offener Wohnraum und zentraler Drehpunkt, während zwei weitere Räume perfekt als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Der vierte Raum verfügt über alle Anschlüsse für eine Wohnküche und führt direkt auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse.

Moderne Klimageräte, eine integrierte Sicherheitsbeleuchtung und Rauchmelder gehören zur Ausstattung. Ein eigener PKW-Stellplatz ist im Kaufpreis bereits enthalten. Die Wohnhausanlage bietet zudem einen gemeinschaftlichen Kinderspielplatz, einen Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie eine praktische, hauseigene Paketempfangsbox für flexible Lieferungen.

Die Lage vereint eine erstklassige Infrastruktur mit hervorragender Verkehrsanbindung direkt am Naherholungsgebiet Wienerwald. Besonders komfortabel befinden sich eine Bäckerei direkt im Haus. Ein Frühstückscafé und ein Supermarkt für den täglichen Bedarf sind zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, renommierte Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Pendler profitieren von der nahegelegenen Bushaltestelle und dem Bahnhof, von dem aus die Züge in nur zehn Minuten Wien erreichen. Autofahrer schätzen die rasche Anbindung über die nahe Autobahnauffahrt sowie eine Tankstelle in der Umgebung. Mehrere Restaurants im Umkreis runden die perfekte Nahversorgung dieses attraktiven Wohnorts ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap