

Gartenwohnung mit zwei Zimmern, Terrasse & Tiefgarage im Pressbaumer Zentrum



Terrasse und Eigengarten

Objektnummer: 95541

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	56,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	141,47 €
Sonstige Kosten:	74,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



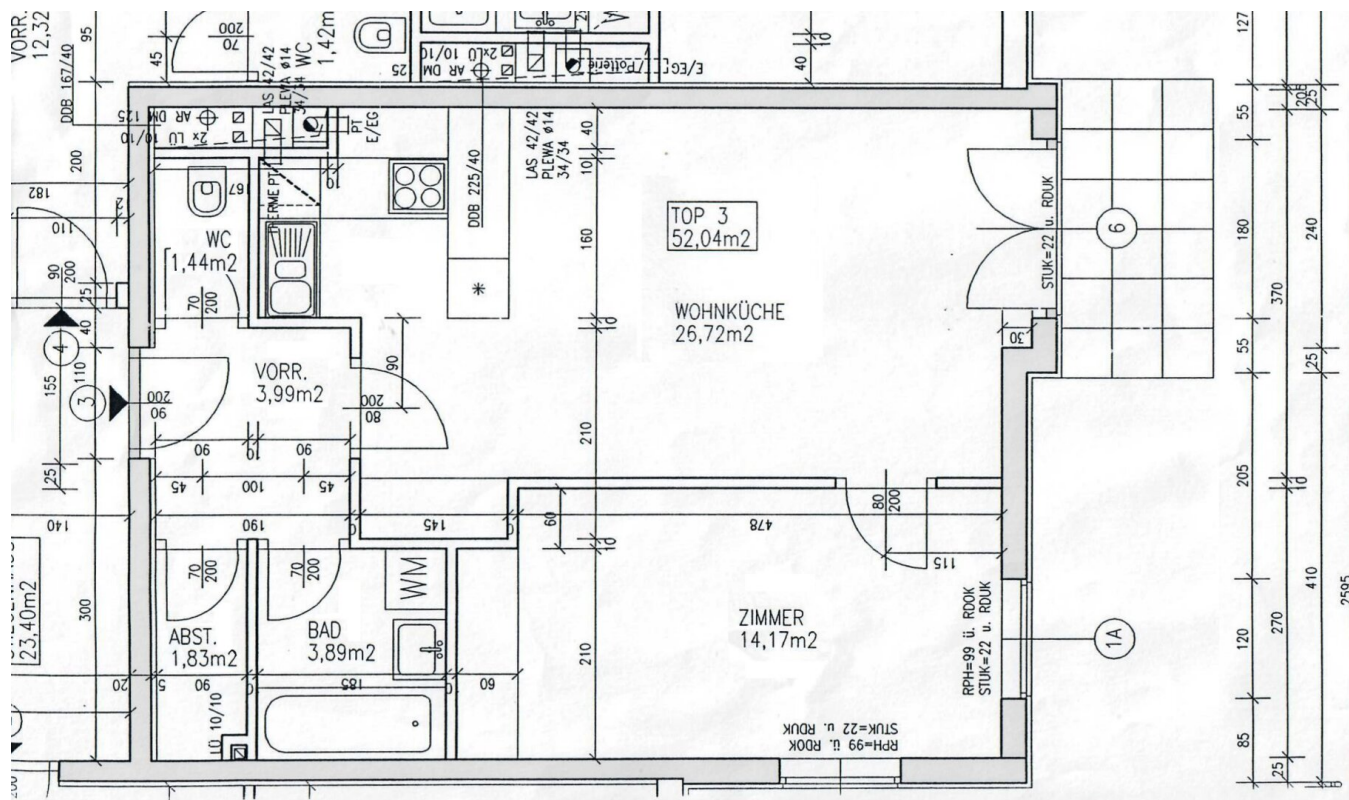
Daniel Dräxler

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6









Objektbeschreibung

Diese gepflegte **2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche** befindet sich im **Zentrum von Pressbaum** und bietet ein besonderes Plus an Lebensqualität: eine **ca. 11 m² große Terrasse** sowie **ca. 56 m² Eigengarten in Südostausrichtung**.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein Schlafzimmer, eine großzügige **Wohnküche mit direktem Ausgang auf Terrasse und Garten**, ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, separates WC und Abstellraum.

Die Küche ist vollständig ausgestattet mit Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und Mikrowelle. **Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Außenjalousien**, eigener Kaminstrang sowie ein 2021 im Zuge der Installation der Brennwerttherme sanierter Rauchfang ergänzen die Ausstattung.

Zum Angebot gehören ein **Tiefgaragenstellplatz**, ein Kellerabteil und die Mitbenützung des Fahrradabstellraums.

Das Wohnhaus wurde **ca. 1997 errichtet**. Supermärkte, Ärzte, Geschäfte, Bushaltestelle und der **Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum** sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Wienerwaldlage bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das bestehende Mietverhältnis kann nach Vereinbarung übernommen werden; alternativ ist eine bestandsfreie Übergabe möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap