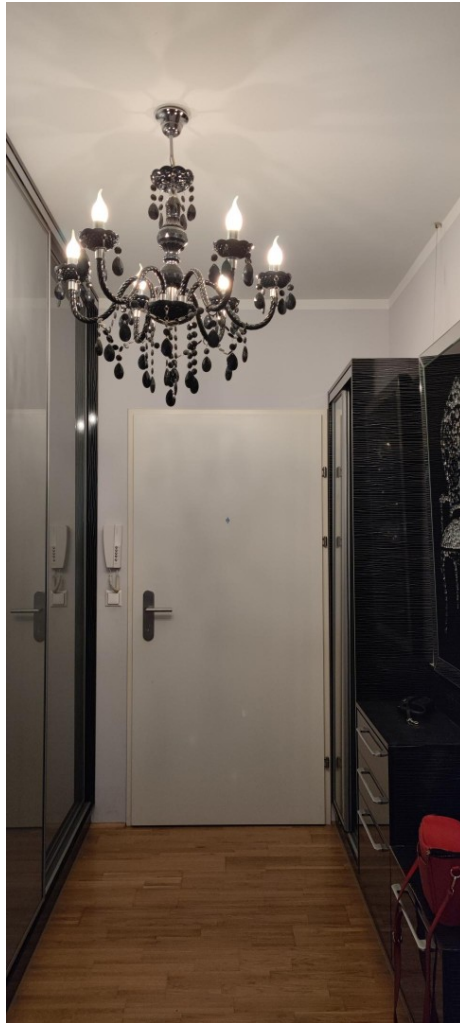


**Traumhafte ETW mit Loggia und Tiefgaragenplatz zum Bestpreis!**



Vorraum

**Objektnummer: 3056\_1600**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	334.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

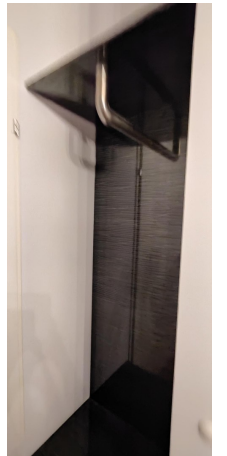
## Ihr Ansprechpartner

**Maria Engelbrecht**

ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

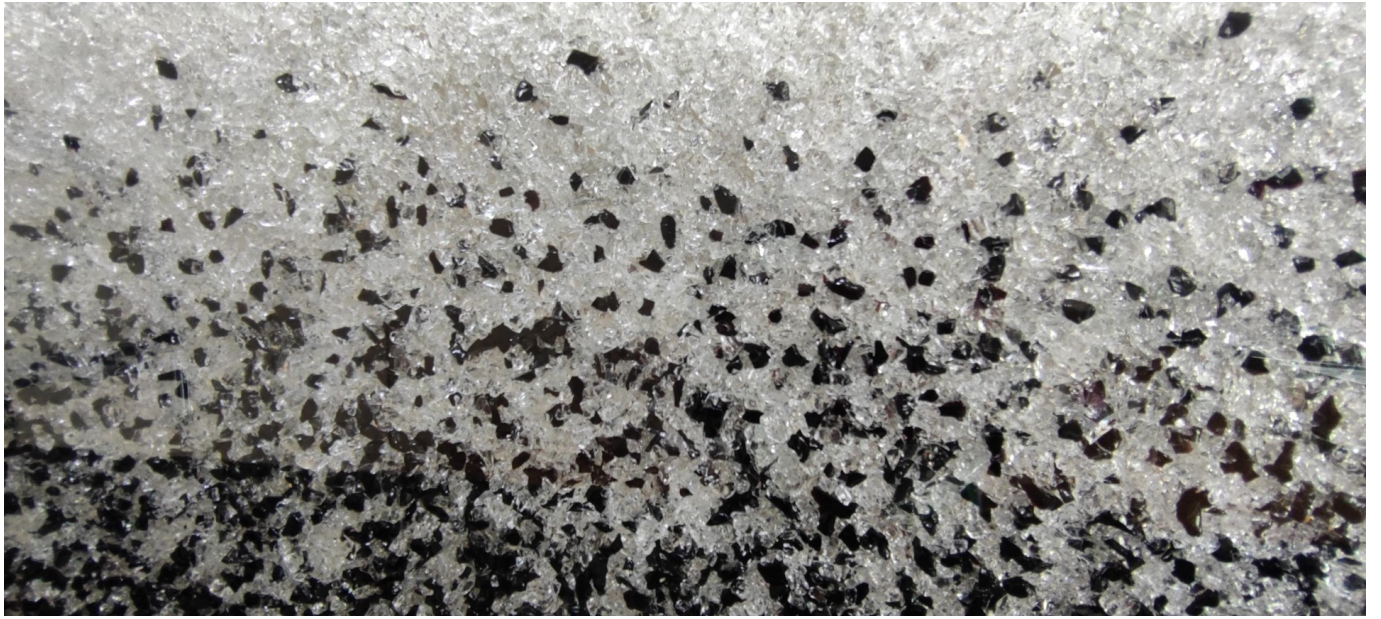














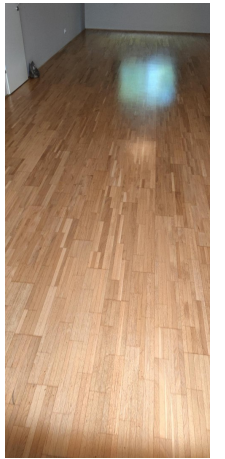




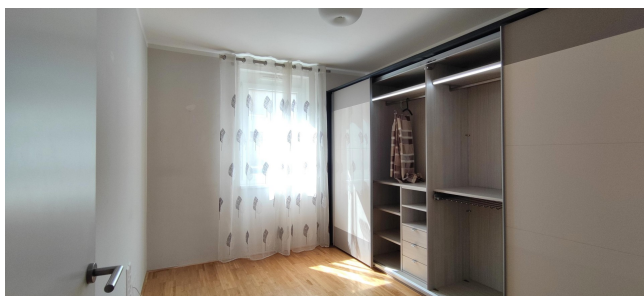












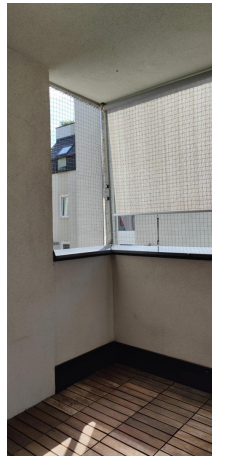
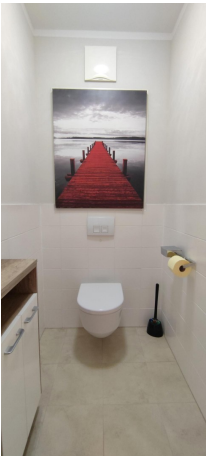


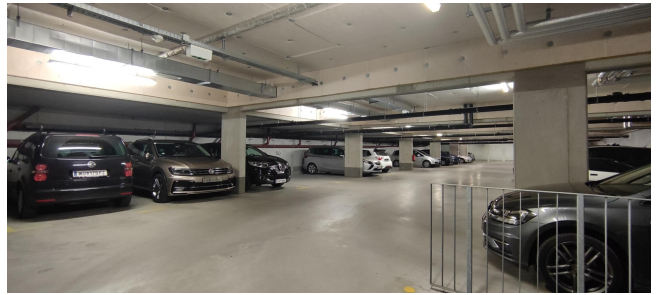


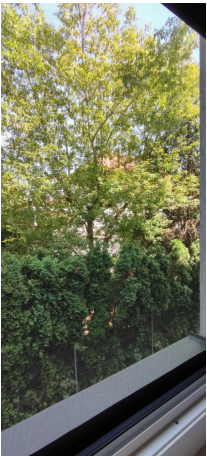




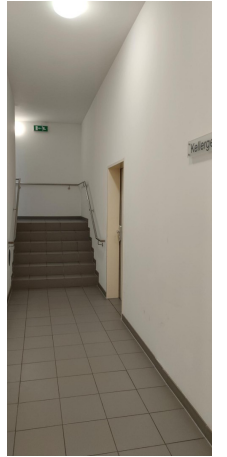
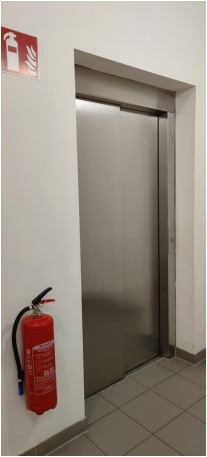








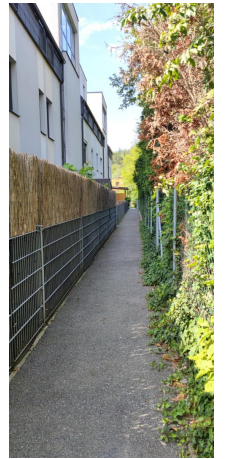




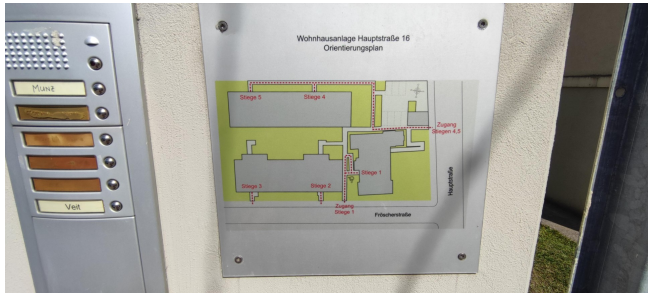


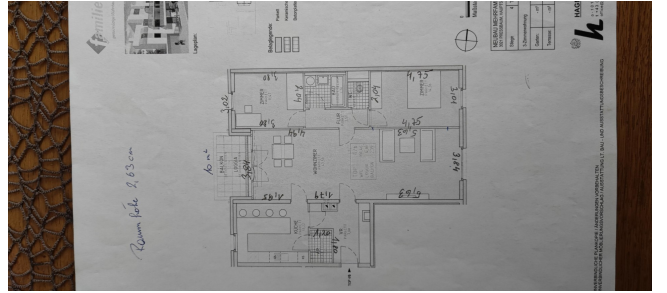












## Objektbeschreibung

Wir freuen uns ganz besonders, Ihnen diese traumhafte, großzügig geschnittene Eigentumswohnung direkt im Zentrum von Pressbaum zum Kauf anbieten zu dürfen. Lage/Verkehr/Infrastruktur Pressbaum liegt gerade eine halbe Autostunde westlich von Wien, am Hauptkamm des Wienerwaldes. Bereits Kaiserin Sisi liebte Pressbaum als Naherholungsgebiet. Gerne machte sie Rast an der Quelle des Wien-Flusses und seit 1882 heißt die majestätisch eingefasste Quelle „Kaiserbründl“. Damals wie heute ist Pressbaum der ideale Platz zum Leben, nahe am Puls der Stadt und doch mitten im Grünen. Pressbaum ist vor allem für seine Privatschule, das Sacre Couer bekannt, welches auch einen Privatkindergarten beinhaltet. Im benachbarten Tullnerbach befindet sich das Norbertinum, eine Fachschule und Oberstufenrealgymnasium für Pferdewirtschaft. Sportlich aktive Menschen finden ein weit gefächertes Angebot zum Reiten, Mountainbiken, Klettern, Radfahren, Wandern und Relaxen vor. Im beliebten Naherholungsgebiet bietet der Wienerwaldsee einen Panoramaradweg rund um den See, das moderne Strandbad mit vielseitigem Gastro-Angebot laden zum Genießen ein. Wenige Gehminuten entfernt liegen Spiel-, Beachvolleyball-, und Skaterplatz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf haben Sie in den gut sortierten Supermärkten. Auch für das leibliche Wohl ist mit diversen Lokalen gut gesorgt. Ein umfangreiches Angebot an Privat- und Kassenärzten, sowie eine Apotheke sind für Ihre Gesundheit vor Ort. Eine Gynäkologin, ein Kinderarzt bzw. eine praktische Ärztin befinden sich sogar direkt im Haus! Verkehrsmäßig liegt Pressbaum richtig top: In knappen zehn Autominuten erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze. Öffentlich ist man via Bahn bzw. S-Bahn in rund 15 Minuten am Bahnhof Wien-Hütteldorf mit U-Bahnanschluss bzw. in die Landeshauptstadt St. Pölten in die andere Richtung. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum liegt nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt. Zur Lage der Eigentumswohnung: Baujahr 2013, direkt im Zentrum mit Blick ins Grüne, ruhig und angenehm im 1. Liftstock einer sehr gepflegten Wohnhausanlage gelegen. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen können innerhalb weniger Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Wissenswertes zum Haus selbst: Niedrigenergiehaus mit guter Wärmedämmung, solarunterstützte Warmwasseraufbereitung, Lift, ebenerdiger Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum, Trockenraum und Müllraum. Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz, umsichtige Hausbesorger. Sauber und sehr gepflegt, angenehme Nachbarschaft. Eckdaten der Wohnung: Gesamtgröße rd. 106 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Vorraum, großes Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia, Küche, Badezimmer und Flur. Ein Kellerabteil sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz sind im Angebot inklusive. Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung, zusätzlich sorgt ein äußerst attraktiver Specksteinofen für gemütliche Wärme. Kontrollierte Wohnraumlüftung in einem Raum, Energieklasse A, HWB: 36 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr Fenster: Sämtliche Fenster sind mit Fliegengittern und Rollläden ausgestattet Böden: erlesene Parkettböden bzw. hochwertige Fliesenböden Eleganter Echtstuck an den Decken Kabel- und Satelliten-TV, mehrere Internetanschlüsse vorhanden (optimal für ein Home-Office) Modernes, gediegenes Gesamtbild! Laufend gewartet und in Schuss gehalten! Rundgang durch die Wohnung: Über einen zentralen, sehr geschmackvoll gestalteten Vorraum (von Tischlerhand maßgenau gefertigt) mit extrem viel Staufläche gelangt man einerseits in

das ostseitig gelegene Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer nach Westen ausgerichtet zur individuellen Verwendung, das WC sowie in eines der Highlights, das Badezimmer: Eleganter Lapis Lazuli ziert den Waschplatz mit integriertem Waschmaschinenverbau, attraktive und hochwertige Fliesen in der Dusche sowie ausgesuchte Armaturen.... – ein Badezimmer zum Wohlfühlen! Andererseits gelangt man vom Voraus aus in das weitläufige Wohn-Esszimmer mit direktem Ausgang auf die westseitig gelegene Loggia mit bequemen ca. zehn Quadratmetern. Der ideale Ort zum Entspannen nach einem arbeitsreichen Tag! Ein weiteres Highlight ist die exquisite Novel-Einbauküche mit hellgrauen Fronten und erstklassigen Bosch-Markengeräten (E-Herd, Geschirrspüler, Gefrier-Kühlkombination). Die Arbeitsplatte ist eine echte Steinplatte der Fa. Steiner, die beleuchtete Rückwand aus Glas mit einer Unmenge an echten Swarovski-Kristallen. Eine Rückwand, die ihresgleichen sucht! In direktem Anschluss an die Küche finden Sie hier noch eine praktische Speis. Sämtliche Räumlichkeiten sind extrem hell und freundlich mit Blick in die Natur. Weiteres Plus: Neben Wohnen sind hier zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten gestattet: Wohnen und Arbeiten bzw. Praxis/Ordination. Die Betriebskosten für das Jahr 2025 wurden reduziert und betragen nur 598,41 €/Monat. Fazit: Eine Wohnung zum Top-Preis, zentral gelegen und doch ruhig, gepflegtes Gesamterscheinungsbild, angenehme Nachbarschaft. Einziehen und ankommen! Genießen Sie die vielen Bilder, denn ein Bild sagt bekannterweise mehr als 1000 Worte..... Sehr gerne präsentieren wir Ihnen dieses Juwel! Reservieren Sie bitte rechtzeitig Ihren Wunschtermin!