

## OBJEKT Nr. 2976

### Großzügiges Einfamilienhaus in Zentrumsnähe

Wohnfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>

Grundfläche: ca. 1.762 m<sup>2</sup>

EG: Windfang, Diele, Küche, Wohnzimmer, WC

OG: Vorraum, Flur, 3 Zimmer, Bad

DG: großer Wohnraum, Bad

KG: Vorraum, Gang, Haustechnikraum, Lagerkeller, Werkstatt, Wohnraum, Schwimmbad

Doppelgarage mit Montagegrube, 2 Terrassen, ebener Südgarten, abschüssiger Nordgarten

Ziegelbauweise mit Klinkerfassade, Bj. 1971-1997

Parkett-, Klinker und Fliesenböden, Fußbodenheizung, Gasanschluss an der Grundgrenze

**Energieklasse:** E HWB<sub>SK</sub> 151, F f<sub>GEE</sub> 3,87

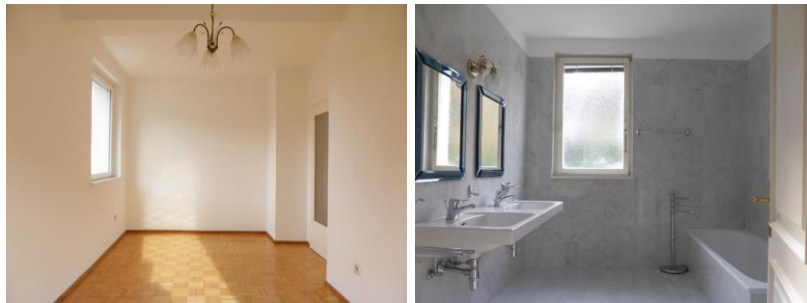
**Kaufpreis: € 670.000,--**

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

**Ihr Betreuer:** Erwin Sedlacek

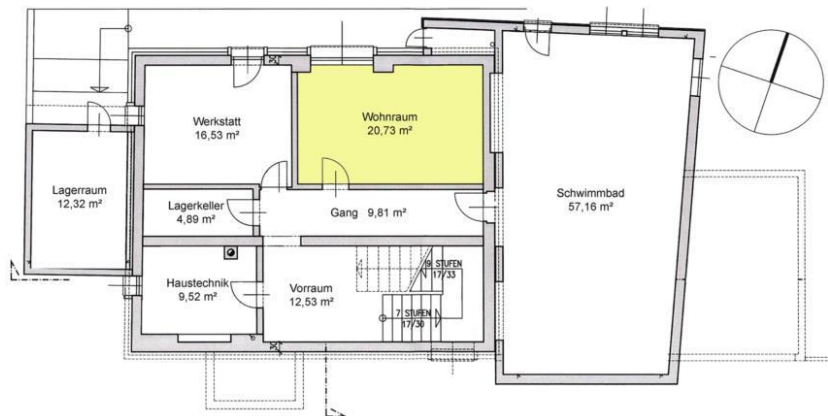
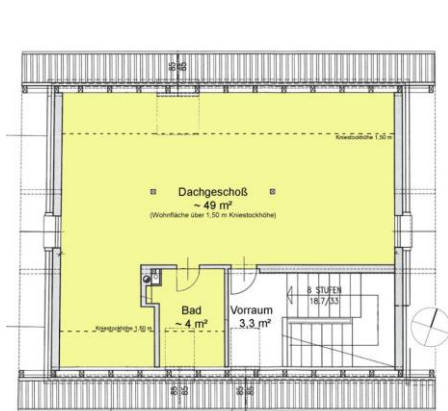
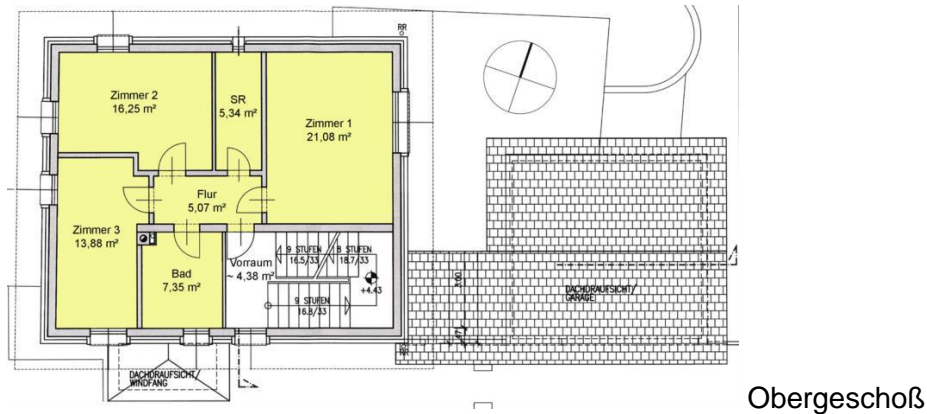
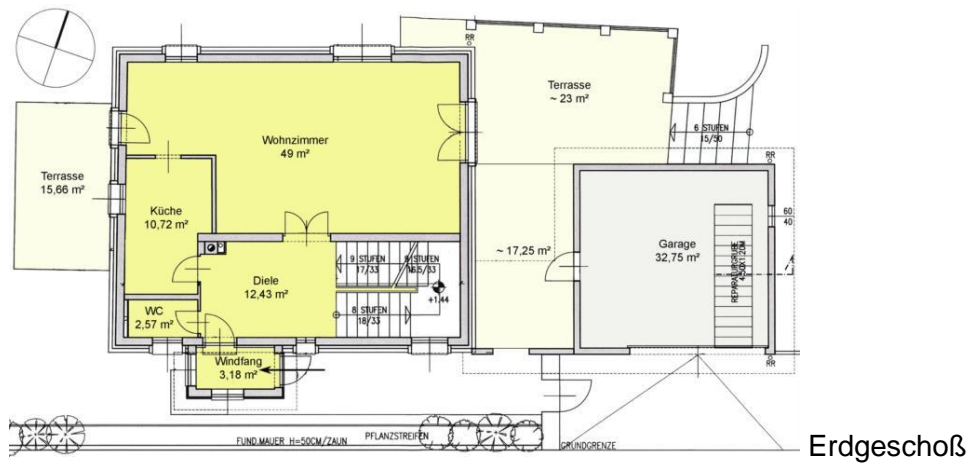
**erreichbar unter:** 0664/8836 1414





### Geräumiges Ziegelmassivhaus mit vorgehängter Klinkerfassade

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in beliebter Siedlungslage unweit der Stadt- bzw. Ortszentren von Pressbaum und Tullnerbach. Der Rohbau wurde 1971 in Ziegelbauweise errichtet und in den 1980er-Jahren um die vorgehängte Klinkerfassade ergänzt. Das äußerst geräumige Wohnhaus bietet ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen sowie einen Wohnraum im Vollkeller. Die Doppelgarage ist über eine teilweise überdachte Terrasse mit dem Wohnhaus verbunden. Bekannte Schulzentren der Gegend wie Sacre Coeur und Norbertinum sind gut zu Fuß, bequemer mit Bus oder Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich etwa 500 m entfernt auf der Hauptstraße. Die Wiener Stadtgrenze erreicht man sowohl über die Bundesstraße als auch über die Autobahn in etwa einer Viertelstunde.



Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.