

3031 Pressbaum | Haus | Objektnummer: 54232

Modernes Einfamilienhaus mit ca. 257m² Außenfläche | Photovoltaikanlage | Dachterrasse mit Blick über Wiental | Vollwertiger Wohnkeller



Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Modernes Einfamilienhaus mit ca. 257m² Außenfläche | Photovoltaikanlage | Dachterrasse mit Blick über Wiental | Vollwertiger Wohnkeller



Lage

Pressbaum | Haitzawinkel

Am Hauptkamm des Wienerwaldes auf einer Erhöhung mit Blick über das Wiental befindet sich diese moderne Liegenschaft welche hier zum Verkauf angeboten wird.

Das Objekt bietet jeglichen Komfort von der Dachterrasse bis hin zum großzügigen Eigengarten, gute Verkehrstechnische Anbindung sowie hervorragende Infrastruktur.

Die Ausstattung des Hauses ist "State of the Art" mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung vom Obergeschoß bis in den Keller und durchdachter Architektur für ein offenes und freundliches Wohnerlebnis im Einklang mit der Natur.

HIGHLIGHTS:

- **KOMPLETTKÜCHE**
- **ORIENTIERUNG** Richtung **WIENTAL**
- **LUFTWÄRMEPUMPE & FUSSBODENHEIZUNG**
- **PHOTOVOLTAIK** (Erzeugt ca. 17.000kWh / Jahr)
- **S-BAHN** (Dürrwien/Rekawinkel) sowie **AUTOBAHNAUFFAHRT** ca. **5 MINUTEN** entfernt
- **Ca. 162m² SONNIGER EIGENGARTEN**
- **LEBENSMITTELEINKAUF** ca. 500 m entfernt
- **30m² DACHTERRASSE** mit **WEITBLICK**
- **Ca. 65m² GARTENTERRASSE**

INFOS ZUM HAUS (DOPPELHAUSHÄLFTE):

- **STOCKWERKE:** 3. Stockwerke + 1 Kellergeschoß
- **BAUJAHR:** 2021
- **BEZIEHBAR:** nach Vereinbarung
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 137m²
- **TERRASSEN:** Ca. 30m² Dachterrasse + 65m² Gartenterrasse
- **ZIMMER:** 5
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche sind möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja (im Haushaltsraum)
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Dusche | Zusätzliche Dusche inkl. WC
- **WC:** Separat mit Handwaschbecken
- **RAUMHÖHE:** ca. 2,50 m
- **HEIZUNG:** Luft-Wasser-Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- **KELLER:** 51m² Vollkeller inkl. großer Fenster und Fußbodenheizung. 2 Zimmer wurden zu einem großen Zimmer zusammen gelegt (Planabweichung).
- **KÜCHE:** Komplettküche - Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Dampfgarer, Dunstabzug nach unten
- **AUSSTATTUNG:** Fliesen in Holzoptik in den Wohnräumen, Steinfliesen in den Bädern und WC, Licht und Wasseranschluss auf der Terrasse, 3-Scheiben-Isolierverglasung, elektronische Außenbeschattung
- **PKW:** 2 x Stellplatz
- **VERKEHRSANBINDUNG:** S-Bahn-Station Dürnwien/Rekawinkel und Westautobahnauffahrt nur 5 Min. entfernt.
- **INFRASTRUKTUR:** Geschäfte des täglichen Lebens (Lebensmitteleinkauf), Arzt, Kindergarten sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe
- **UMGEBUNG & LAGE** Pressbaum liegt eingebettet im Wiental zwischen Wien und St. Pölten und bietet den perfekten Kompromiss zwischen Stadtnähe und dem Leben im Einklang mit der Natur. Durch S-Bahn und Autobahn ist Pressbaum zudem auch hervorragend angebunden.
- **HWB:** 40 kWh/m²a; **fGEE** 1,01
- **KLASSE:** B

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: 690.000,00 €**
- **BETRIEBSKOSTEN:** ca. 100€

- **KAUFPREIS GESAMT: 690.000,00 €**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt
- **Kosten der ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGES (sowie Vertragserrichter)**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-

Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für Pläne und Informationen welche uns vom Eigentümer übermittelt wurden übernehmen wir keine Haftung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 137 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 162 m ²	Beziehbar:	nach Absprache
Kellerfläche:	ca. 51 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 95 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	2	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	2	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	neuwertig
Keller:	1	Baujahr:	2021
Terrassen:	2	Energieausweis	
Stellplätze:	2	HWB:	B 40 kWh/m ² a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Boden:	Fliesen	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse, Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Abstellraum
Fenster:	Rollladen, Kunststofffenster		

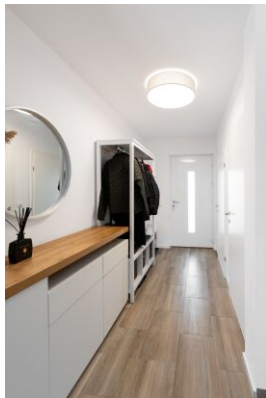
Preisinformationen

Kaufpreis:	690.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	100,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	100,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

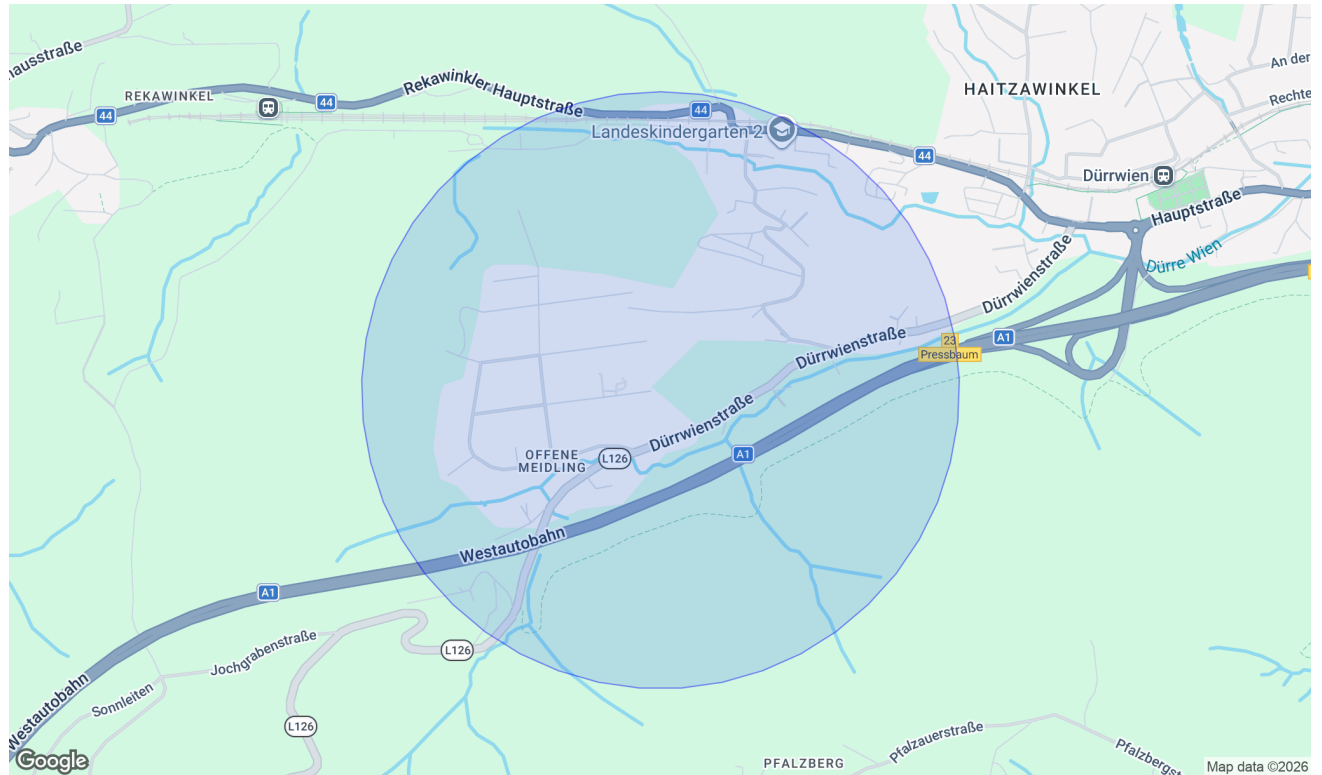






Lage

3031 Pressbaum



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	2.500 m
Klinik	9.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	1.000 m

Kinder & Schulen

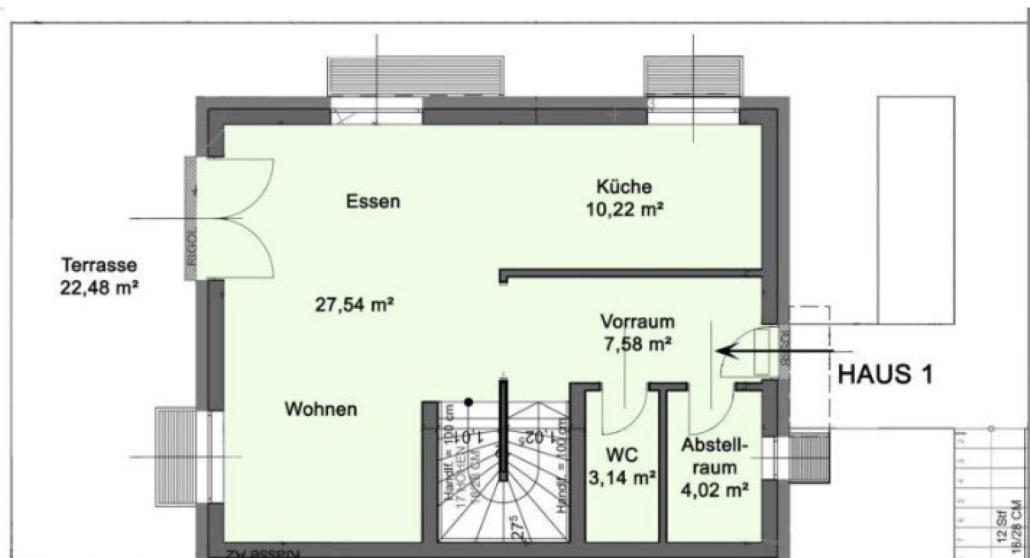
Schule	2.500 m
Kindergarten	2.500 m

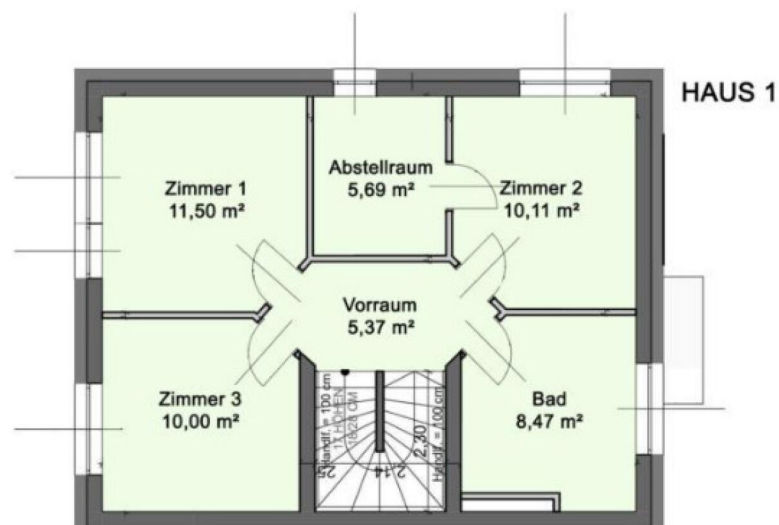
Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.500 m
Post	2.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne









Lage der Häuser am Grundstück

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at