

## **Luxuriöses 2-Familien Haus im Neubau: Einzigartige Top-Ausstattung!**



IMG\_1456

**Objektnummer: 141/80738**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3031 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	930.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



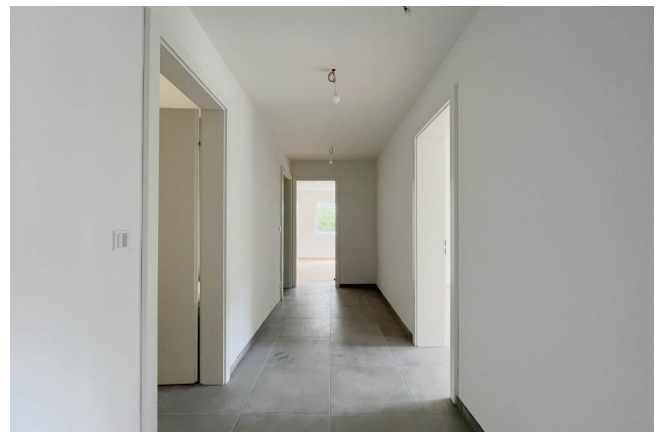
**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

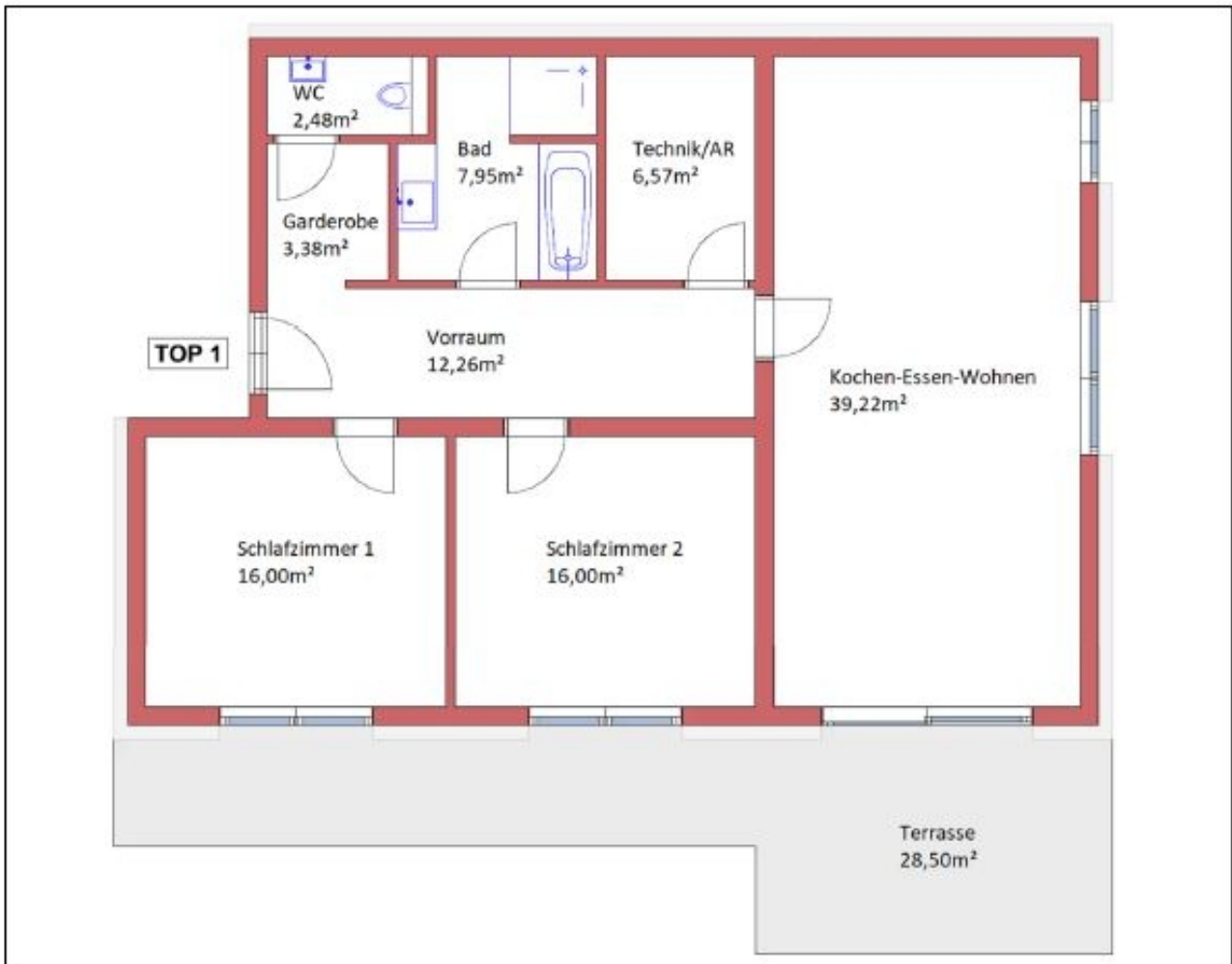
H +43 676 834 34 689

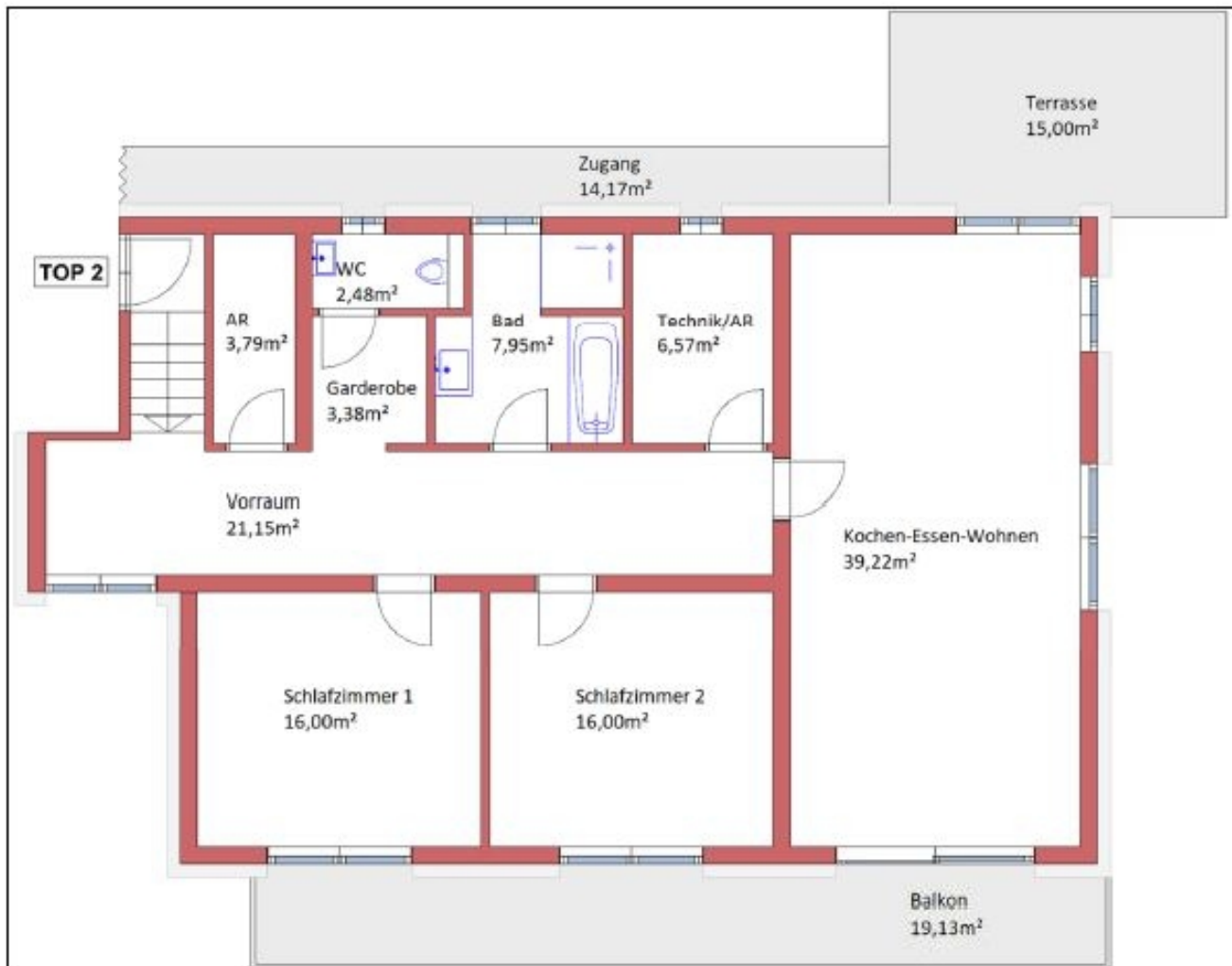


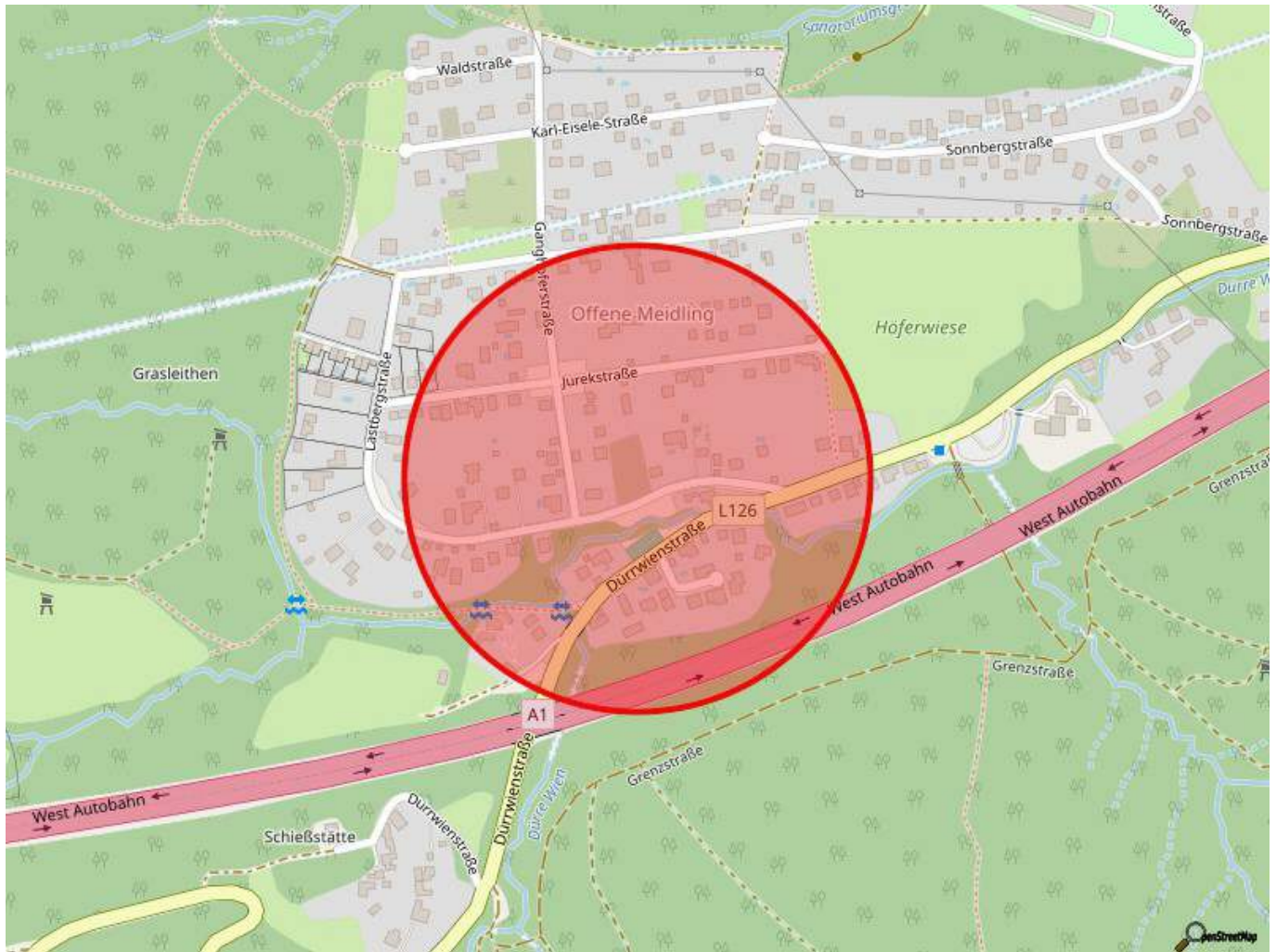














## Objektbeschreibung

Modernes Zweifamilienhaus in idyllischer Lage am Lastberg.

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in diesem einzigartigen Zweifamilienhaus, das sich harmonisch in die idyllische Landschaft des Lastbergs einfügt. Trotz der zwei separaten Gartenwohnungen präsentiert sich die Immobilie optisch als elegantes Einfamilienhaus und bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, in einer ruhigen und naturnahen Umgebung Ihren neuen Lebensabschnitt zu genießen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den allgemeinen Eingangsbereich entweder direkt zu Ihrer neuen Eigentumswohnung oder in den Allgemeintechnikraum. Der großzügige Vorraum (EG: 12,26m<sup>2</sup> / OG: 21,15m<sup>2</sup>) bietet vielfältige Möglichkeiten für Stauraum. Vom Vorraum aus erreichen Sie die 3,38m<sup>2</sup> große Garderobe sowie das WC mit 2,48m<sup>2</sup> und eigenem Handwaschbecken. Jede Wohnung verfügt über ein 7,95m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit bodenebener Dusche und Badewanne, ausgestattet mit hochwertigen Produkten von Grohe und Villeroy & Boch.

Der 6,57m<sup>2</sup> große Technikraum enthält eine energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe mit Stützkühlfunktion sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Der 39,22m<sup>2</sup> große Wohnbereich bietet Platz zum Kochen, Essen und Entspannen und ist durch zahlreiche Fensterflächen lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie auf die 28,50m<sup>2</sup> große Terrasse (EG) oder auf den 19,13m<sup>2</sup> großen Balkon bzw. die 15,00m<sup>2</sup> große Terrasse (OG).

Jede Wohneinheit bietet zwei gleich große Schlafräume (jeweils 16,00m<sup>2</sup>), die jeweils einen separaten Zugang zur Terrasse (EG) oder zum Balkon (OG) haben. Diese Räume können als Schlafzimmer, Gästezimmer, Home-Office oder Hobbyraum genutzt werden.

Die Ausstattung dieses Zweifamilienhauses lässt keine Wünsche offen: Alle JOSKO-Fenster sind mit Sicherheitskontakten, elektrischen Rollläden und Insektenschutzgittern ausgestattet. Die DANA-Innentüren sind 2,20m hoch und mit Griffwerk-Drückergarnituren und "smart2lock"-Technik versehen. Eine KNX-Grundausstattung mit Alarmanlage. Eingangstüren aus dem Hause Pirnar mit Fingerscan-Zutrittskontrolle.

In den Schlaf- und Wohnbereichen ist pflegeleichter Eichenparkett von Weitzer verlegt, während die restlichen Räume mit italienischem Feinsteinzeug in Betonoptik gefliest sind. Jede Wohneinheit hat eine eigene Luft-Wärmepumpe und PV-Vorbereitung. Der Blower-Door-Test ergab eine luftdichte Gebäudehülle auf Passivhaus-Niveau.

Weitere Details umfassen eine Ziegelmassivbauweise (25cm Ziegel + 20cm Vollwärmeschutz), südliche Ausrichtung, großzügige Josko Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung und hohem Schallschutz, zwei KFZ-Abstellplätze pro Wohneinheit mit angrenzendem "Kellerabteil" und Starkstromanschluss sowie energieeffiziente

LED-Beleuchtung im Außenbereich und separaten Zugang zu den Eigengärten.

Erleben Sie hochwertigen Wohnkomfort in einer modernen und energieeffizienten Umgebung. Dieses Zweifamilienhaus am Lastberg bietet alles, was das Herz begehrt!

Dieses Haus verzaubert mit seiner einzigartig schönen Lage und bietet einen traumhaften Panoramablick auf den idyllischen Wienerwald in Pressbaum.

Lagebeschreibung:

Pressbaum ist eine Gemeinde im Wienerwald, die durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung besticht. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Die Wohnung liegt nur drei Gehminuten von der nächsten Bushaltestelle entfernt, wodurch Sie bequem öffentliche Verkehrsmittel nutzen können. Nahversorger, Gastronomiebetriebe und zahlreiche Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die nahegelegenen Bahnhöfe bieten zudem eine schnelle Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie schnellst möglich eine Besichtigung!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.