5 Min zum Bahnhof - 14 Min nach Hütteldorf S+U - Erstbezug - Luftwärmepumpe - Garagen und Stellplätze

Objektnummer: 15144

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	133,85 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,47
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

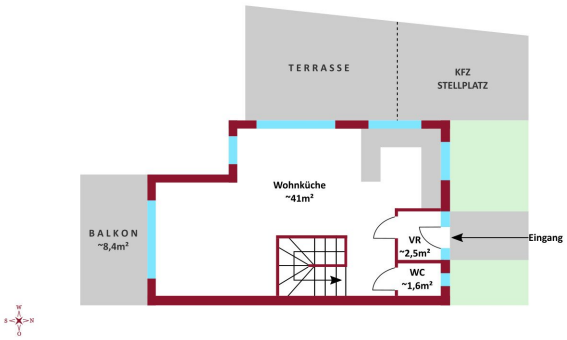
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

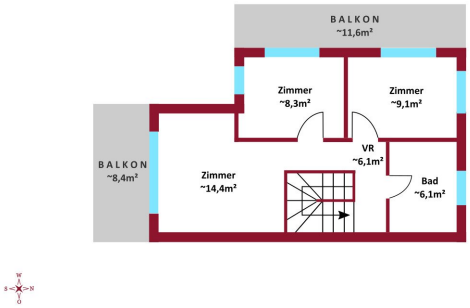
Ihr Ansprechpartner

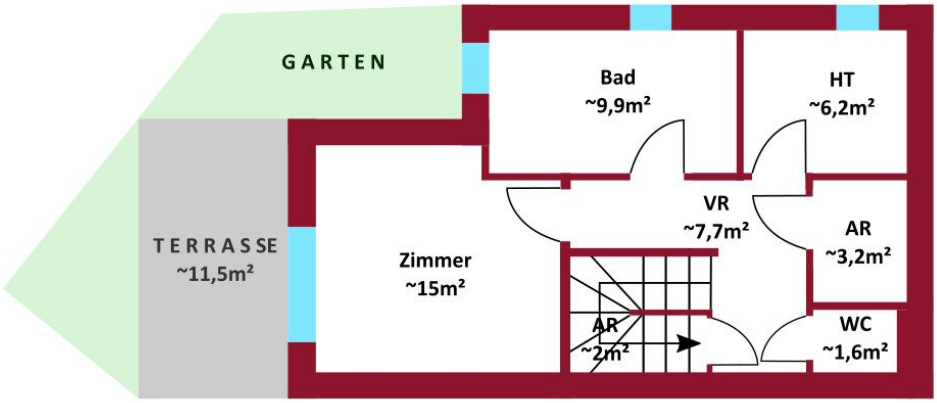
Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

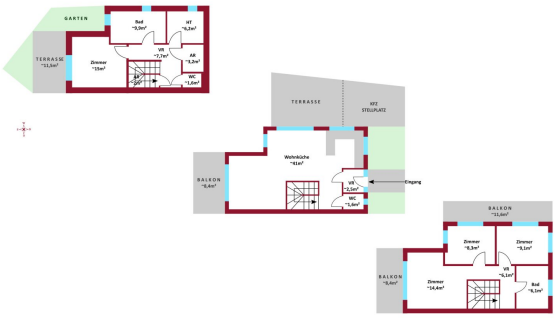
T +43 664 35 82 426

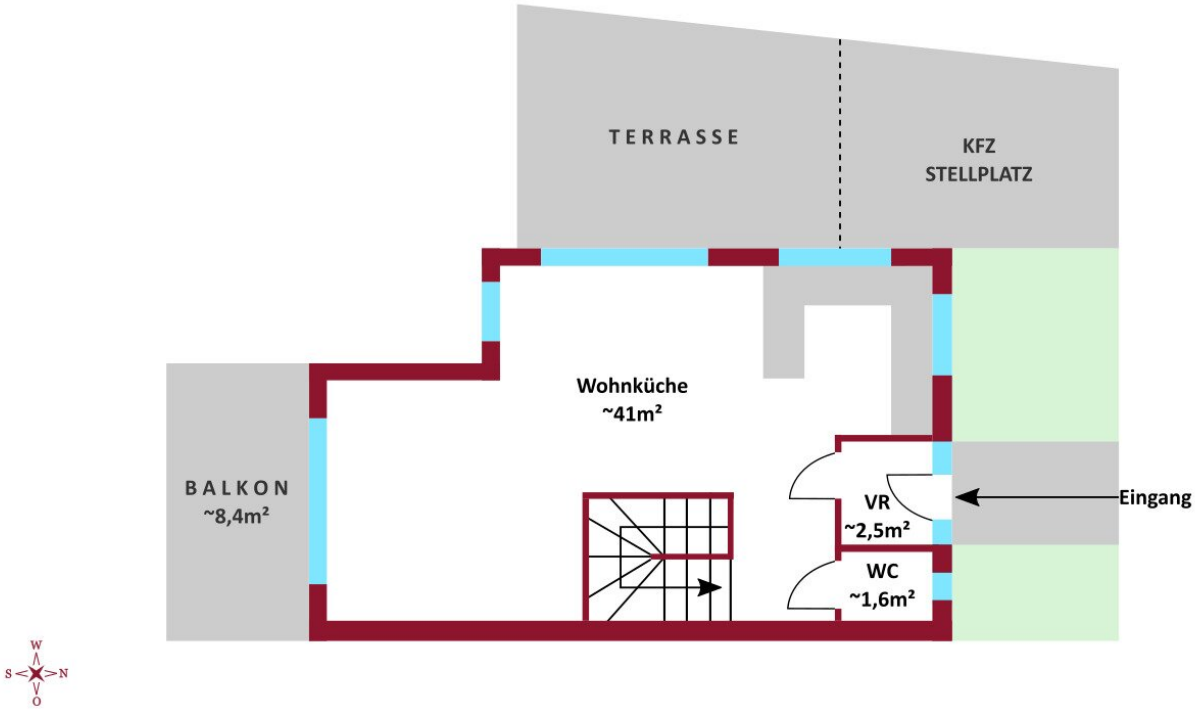

TERRASSE
KFZ
STELLPLATZ
Wohnküche
~41m²
BALKON
~8,4m²
VR
~2,5m²
WC
~1,6m²
Eingang

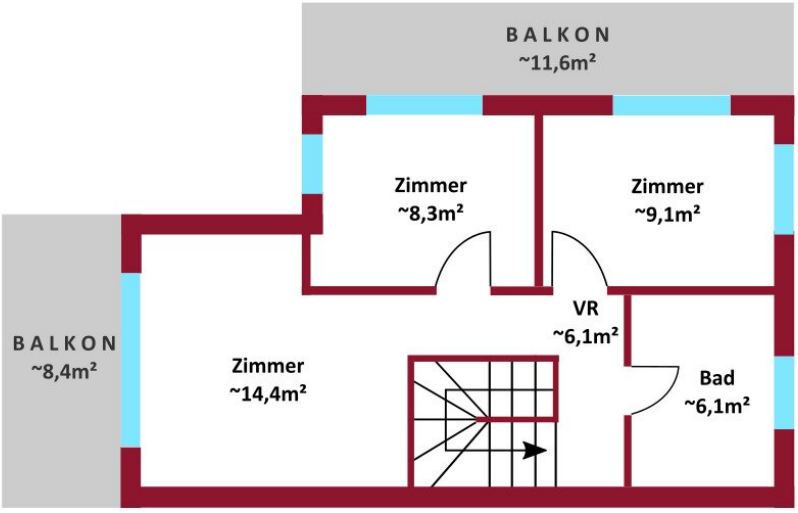

BALKON
~11,6m²
Zimmer
~8,3m²
Zimmer
~9,1m²
BALKON
~8,4m²
Zimmer
~14,4m²
VR
~6,1m²
Bad
~6,1m²


GARTEN
Bad
~9,9m²
HT
~6,2m²
TERRASSE
~11,5m²
Zimmer
~15m²
VR
~7,7m²
AR
~3,2m²
AR
~2m²
WC
~1,6m²

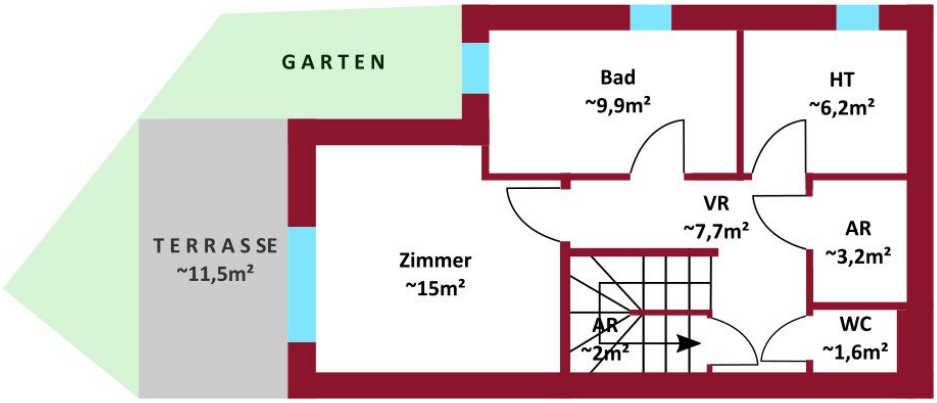
W
S
N
O



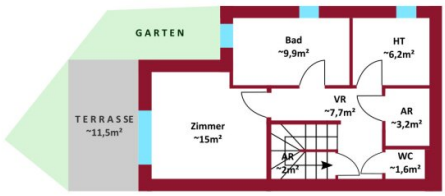

TERRASSE
KFZ
STELLPLATZ
Wohnküche
~41m²
BALKON
~8,4m²
VR
~2,5m²
WC
~1,6m²
Eingang
W
S
N
O


BALKON
~11,6m²
Zimmer
~8,3m²
Zimmer
~9,1m²
BALKON
~8,4m²
Zimmer
~14,4m²
VR
~6,1m²
Bad
~6,1m²

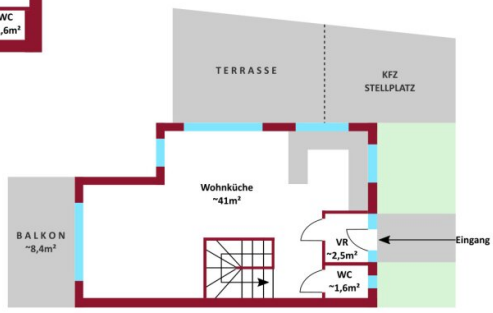
W
S
N
O

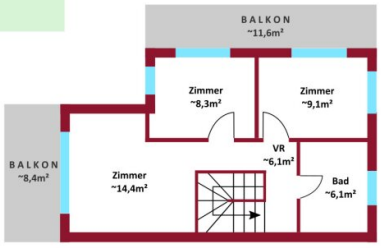

GARTEN
Bad
~9,9m²
HT
~6,2m²
TERRASSE
~11,5m²
Zimmer
~15m²
VR
~7,7m²
AR
~3,2m²
AR
~2m²
WC
~1,6m²

W
S
N
O


GARTEN
Bad
~9,9m²
HT
~6,2m²
TERRASSE
~11,5m²
Zimmer
~15m²
VR
~7,7m²
AR
~3,2m²
AR
~2m²
WC
~1,6m²

W
S
O
N


TERRASSE
KFZ
STELLPLATZ
Wohnküche
~41m²
BALKON
~8,4m²
VR
~2,5m²
WC
~1,6m²
Eingang


BALKON
~11,6m²
Zimmer
~8,3m²
Zimmer
~9,1m²
BALKON
~8,4m²
VR
~6,1m²
Zimmer
~14,4m²
Bad
~6,1m²

Objektbeschreibung

Diese **exklusiven Doppelhäuser** verbinden moderne Architektur mit einer **grünen Ruhelage** und bieten Ihnen einen traumhaften **Blick auf den Wienerwald**. Nachhaltig gebaut und zukunftssicher, versprechen sie höchste Lebensqualität inmitten der Natur.

Die ideale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung: In nur 14 Autominuten erreichen Sie die U4-Station „Hütteldorf“ und genießen so die **perfekte Balance** zwischen Stadt und Erholung. Machen Sie diese einzigartige Immobilie zu Ihrem **persönlichen Rückzugsort.**

Die Häuser werden belagsfertig übergeben. Auf Wunsch können wir gegen Aufpreis die Häuser schlüsselfertig anbieten.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 5 Zimmer zu je 133,44 m² und 134,88m²
- Gärten, Balkonen und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Sonnenschutzelementen
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Stellplätzen und Garagen
- E-Auto Ladestation vorbereitet

Kurzinfo Lage

- S-Bahn Station 400m entfernt
- in 14 Autominuten zum Auhof Center
- in 22 Autominuten zur Klink Hietzing
- in 15 Autominuten zur U4 & S-Bahn Hütteldorf
- Volksschule 400 m entfernt
- Kindergarten 600m entfernt
- Supermarkt wie Spar, Billa, Hofer, Penny & Lidl sind fußläufig erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Tennis & Reiten, etc.

Kaufpreise und Kosten zur Übersicht

Top 1 = 5 Zimmer - WF 133,44m² - € 599.000,-

Top 2 = 5 Zimmer - WF 133,44m² - **€ 599.000,-**

Top 3 = 5 Zimmer - WF 133,88m² - € 560.000,-

Top 4 = 5 Zimmer - WF 133,88m² - € 499.000,-

Zusätzlich zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,--** verpflichtend zu erwerben.

Öffentliche Verkehrsanbindung

850m zum Autobus - “Pressbaum Klostergasse”

400m zum Pressbaum Bahnhst - S50, REX 51

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 27,1 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Haus 4

Dieses sensationelles 5-Zimmer-Doppelhaus mit ca. 133,88m² Wohnfläche mit Terrassen, Balkonen und Garten gliedert sich in

- Wohnküche 41m²
- Vorraum 2,5m²
- Abstellraum 3,2m²
- 1 Zimmer 15m2
- 2 Zimmer 9,1m²
- 3 Zimmer 8,3 m²

- 4 Zimmer 14,4 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche u. Handwaschbecken 9,9m2
- Badezimmer mit Dusche u. Handwaschbecken 6,1m2
- getrennt begehbares WC’s

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf **Euro 560.000,-**

Zusätzlich zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,--** verpflichtend zu erwerben.

Der Fertigstellungstermin ist Mitte Anfang 2025 geplant. Die Häuser werden belagsfertig (ohne Küche) übergeben.

Öffentliche Verkehrsanbindung

850m zum Autobus - “Pressbaum Klostergasse”

400m zum Pressbaum Bahnhst - S50, REX 51

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 27,1 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap