

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



Objektnummer: 15143

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3021 Pressbaum |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 133,44 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 27,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,47 |
| Kaufpreis: | 599.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

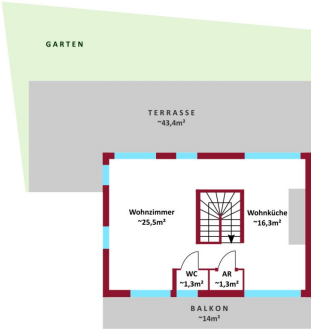
Ihr Ansprechpartner

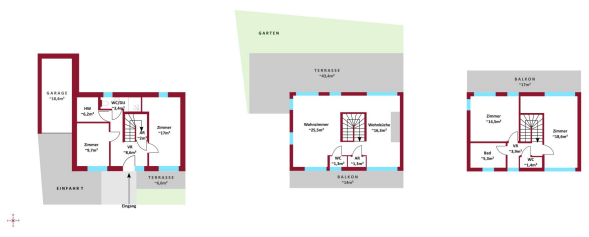
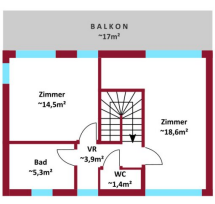
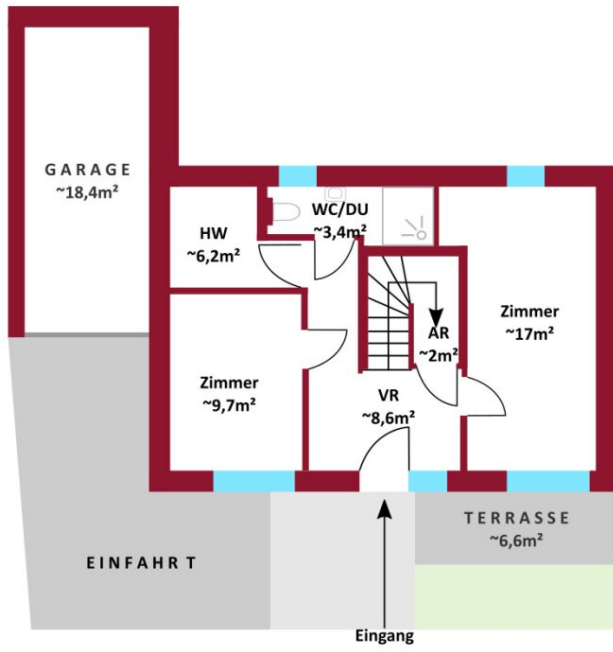


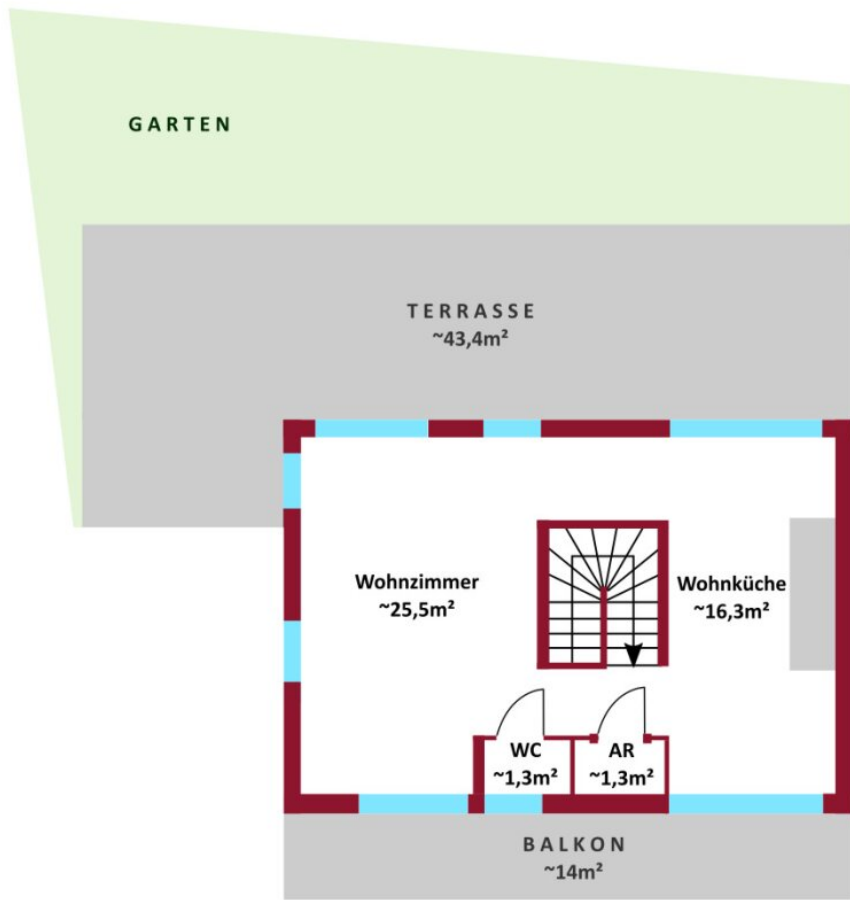
Michael Hellebrand

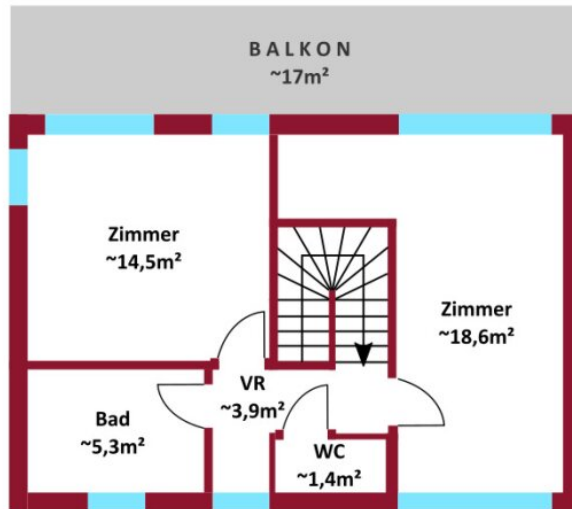
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

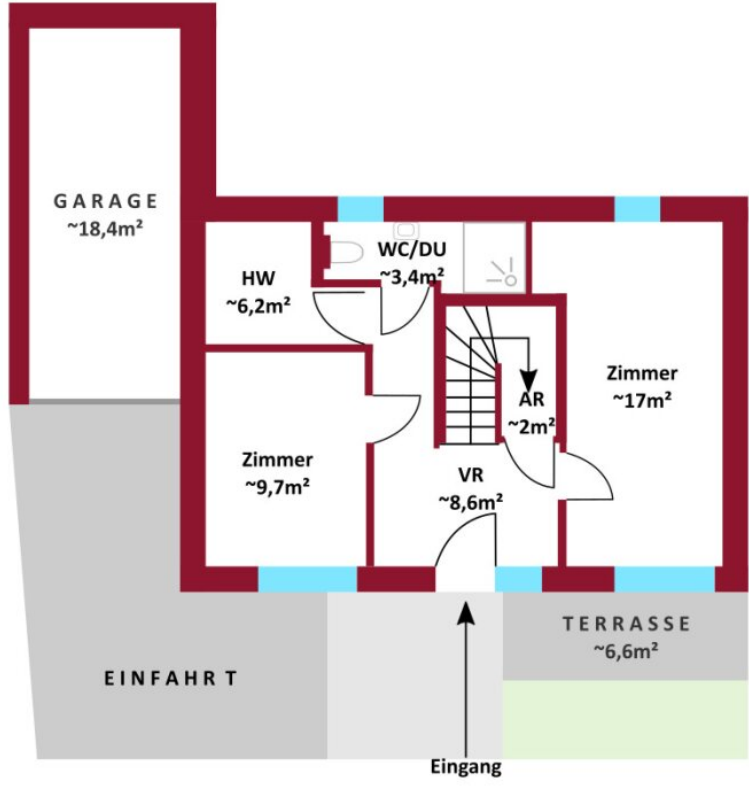
T +43 664 35 82 426











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 - € 549.000,-

Top 4 = 5 Zimmer - WF 133,88m² - € 560.000,-

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

Vermittlungsprovision= 3% vom Kaufpreis zzgl. 20%Ust

Öffentliche Verkehrsanbindung

850m zum Autobus - "Pressbaum Klostergasse"

400m zum Pressbaum Bahnst - 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.

Haus 1

Dieses elegante 5-Zimmer-Doppelhaus mit ca. 133,44m² Wohnfläche und einer 43,4m² Gartenterrasse und Garten gliedert sich in

- Wohnküche 41,8m²
- Vorraum 8,6m²
- Abstellraum 2m²
- 1 Zimmer 17m²
- 2 Zimmer 9,7m²
- 3 Zimmer 14,5 m²

- 4 Zimmer 18,6 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche u. Handwaschbecken 5,3m²
- getrennt begehbare WC's
- Garten
- Gartenterrasse 43,4 m²

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf **Euro 599.000,-**

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 Bahnst - 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