

## **Klassisches Einfamilienhaus in Pressbaum-Pfalzau**



**Objektnummer: 1662**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pfalzau
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	863,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	698.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Katharina Paul**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

H +43 680 1734056

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























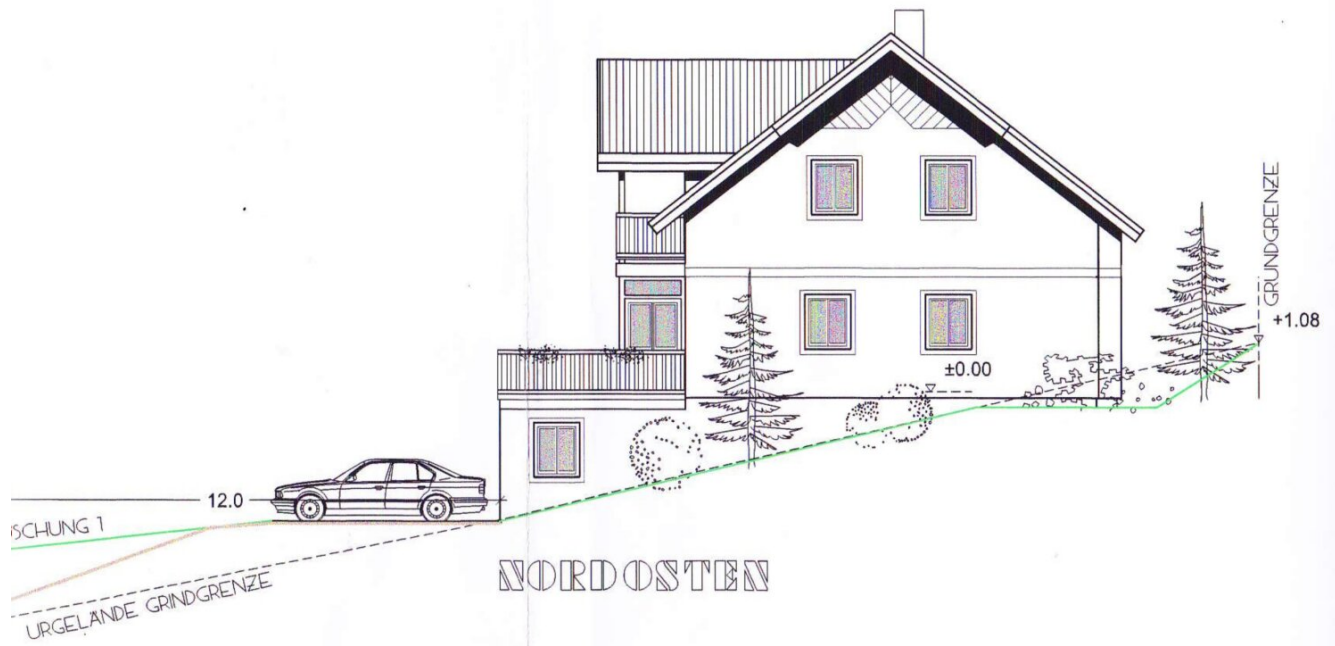








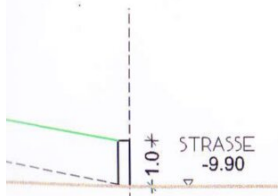




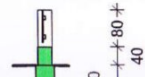
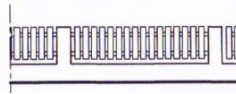




NORDWESTEN



AOM IMMO

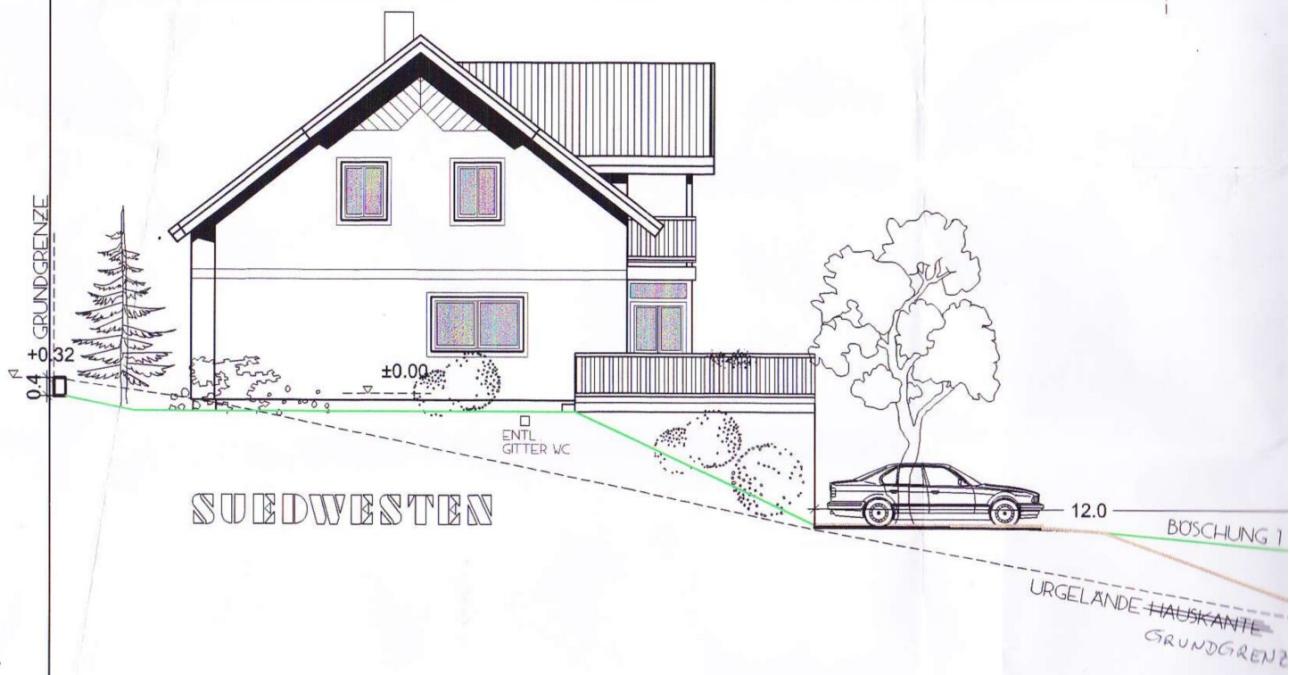




SUEDOSTEN







0.4 GRUNDGRENZE  
+0.32

±0.00

ENTL  
GITTER WC

SÜDWESTEN

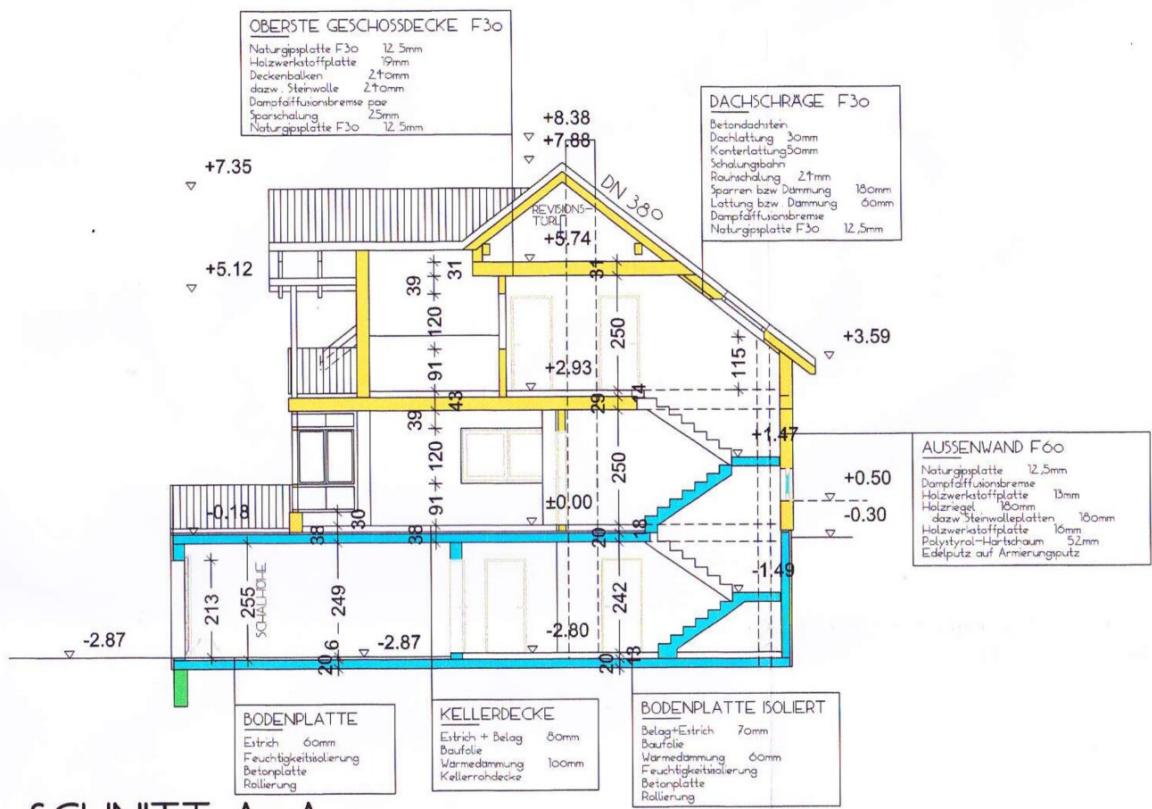
12.0

BÖSCHUNG 1

URGELANDE HAUSKANTE  
GRUNDGRENZE

AOM IMMO

OBERSTE GESCHOSSDECKE F3o



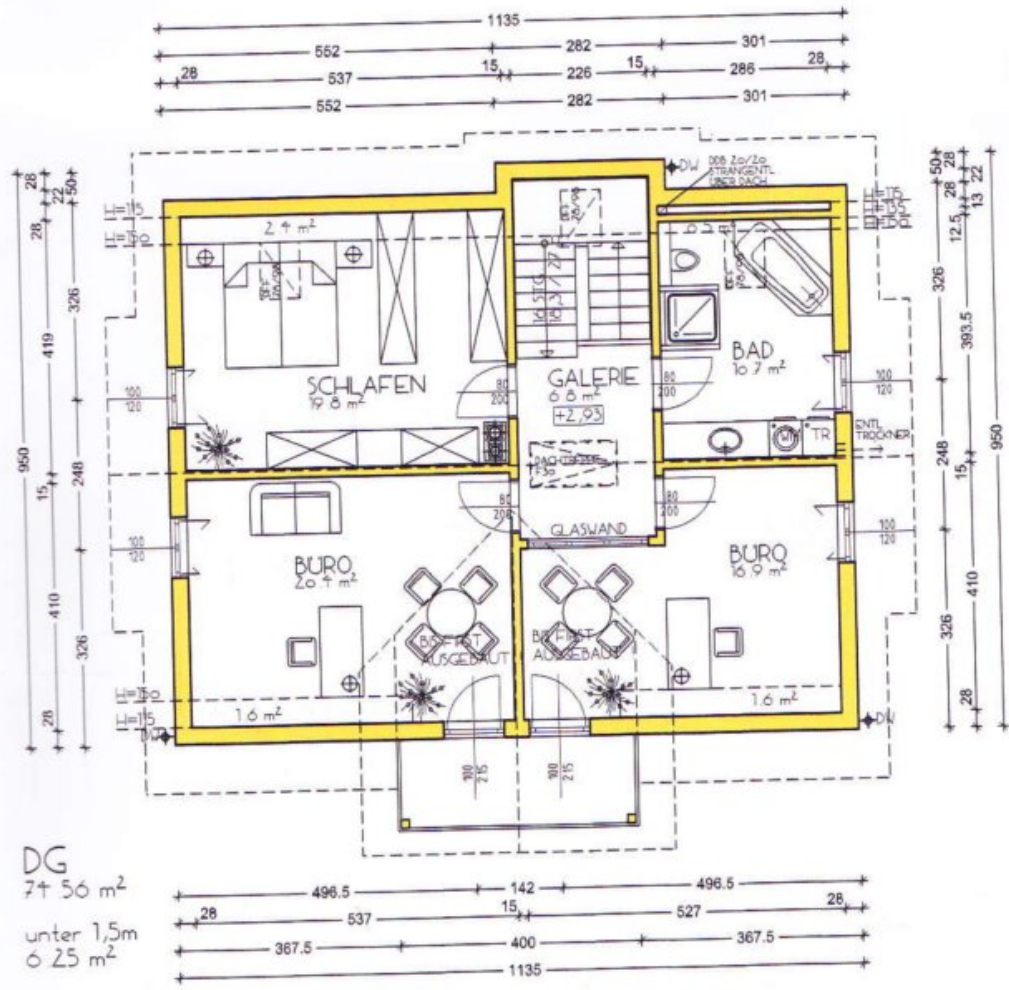


1 Pfalzauer Straße-Ln  
180/110

180/54

N

500



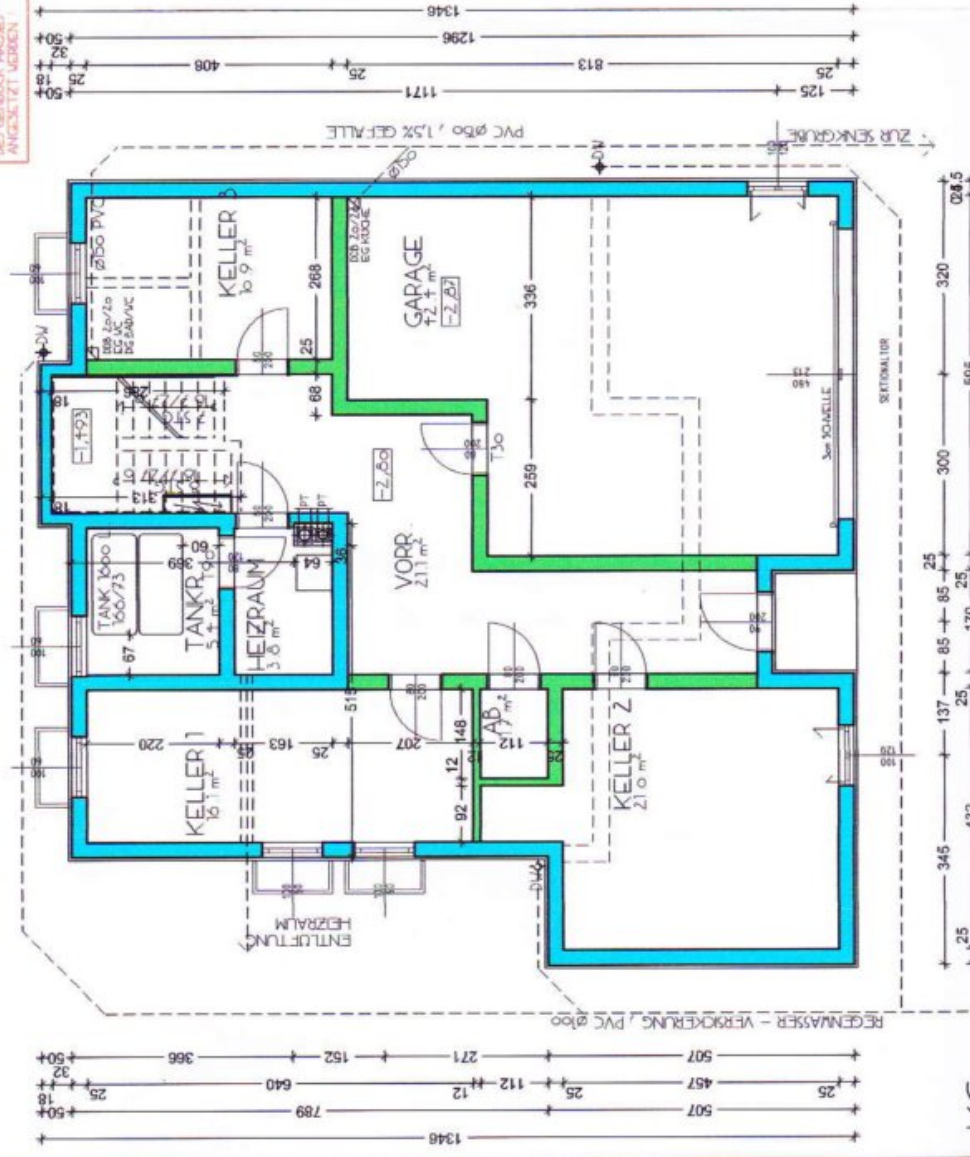




VOR BAUBEGINN SIND HAUSE UND HEISENKOTEN VOR ORT ZU BRINGEN !  
 VON KELLER, BODENPLATTE, ABFLUSSEN UND KANALLEITUNGEN  
 IST NATURHAAS ZU INDICIEREN !



KELLERWÄRMEN UND AUF DIE  
 BEWEHRTE BOZELAN  
 5cm ALUMINIUMKLEBUNG  
 VORZULEGEN !  
 KEINE ABSCHALMUNG IM DECKEN-  
 BEREICH VERBODEN !  
 AUFSTELLUNG DER BEWEHRUNGS-  
 STÄBE VOR BAUBEGINN VON DER  
 AUßEN SEITE ANZULEGEN !  
 DER KAMM DABEI AUCH IM KELLER  
 NICHT VOR MONTAGEBEGINN  
 DES GEMISCHT HAUSES  
 ANGESCHÜTZT WERDEN !



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pfalzau, einem idyllischen und charmanten Ortsteil von Pressbaum in Niederösterreich. Hier erwartet Sie ein wunderschönes und zeitloses Einfamilienhaus, das sich perfekt in die malerische Landschaft einfügt und Ihnen ein behagliches und luxuriöses Wohnen ermöglicht. Mit einer Gesamtfläche von etwa 165m<sup>2</sup> und 5 großzügigen Zimmern bietet dieses Haus großzügigen Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine gepflegte Optik. Der Kaufpreis von 798.800,00 € ist ein fairer Preis für eine Immobilie in dieser begehrten Wohnlage. Die Lage ist ideal für alle, die das Landleben mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Hier können Sie die Ruhe und den Grünblick genießen, während Sie dennoch eine gute Verkehrsanbindung haben, die Sie in kürzester Zeit nach Pressbaum, Purkersdorf, St. Pölten oder auch Wien bringt.

Das Haus selbst ist ein Traum für jeden, der Wert auf Komfort und Stil legt. Die vielfältigen Außenbereiche bietet Platz und Rückzugsräume zum Entspannen und für Familienaktivitäten im Freien. Der Balkon und die Terrasse sind perfekte Orte, um die Sonne zu genießen und den Ausblick auf die umliegende Natur zu bewundern.

Beim Betreten des Hauses werden Sie direkt von einem einladenden Eingangsbereich empfangen. Die hochwertigen Bodenbeläge und Fliesen verleihen dem Haus einen zeitlosen und eleganten Touch. Die offene Bauweise des Wohn- und Essbereichs schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden. Die Einbauküche ist mit allen nötigen Geräten ausgestattet und lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen.

Die 5 geräumigen Zimmer bieten großzügigen Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum (mit Dusche und Starkstromanschluss für eine evtl. Sauna) hier ist für jeden etwas dabei. Das Haus verfügt außerdem zu dem Badezimmer über 2 separate WCs, was besonders praktisch für Familien ist.

Ein weiteres Highlight ist die Doppel-Garage, die Ihnen genügend Platz für Ihr Auto und zusätzlichen Stauraum bietet. Das Haus ist zudem mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. Das Fertigparkett verleiht den Räumen eine gemütliche Atmosphäre und rundet das Gesamtbild des Hauses ab.

Besonders hervorzuheben ist der Südostbalkon und die Terrasse mit elektrischer Markise, auf der Sie den Tag sowohl in der Sonne oder auch im Schatten genießen können. Hier können Sie jeden Morgen mit einem Kaffee in der Hand beginnen und den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Fassen wir zusammen: Dieses Haus in Pfalzau ist die perfekte Wahl für alle, die das



Landleben mit der Nähe zu urbanen Lebensräumen verbinden möchten. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, dem gepflegten Garten und dem hochwertigen Interieur bietet es Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und stilvolles Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses traumhafte Haus persönlich zu zeigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap