

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



**Objektnummer: 15252**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,47
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

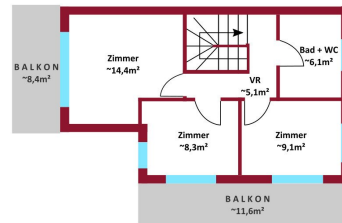
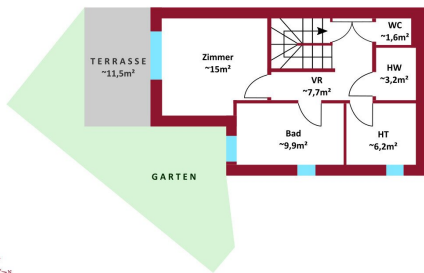
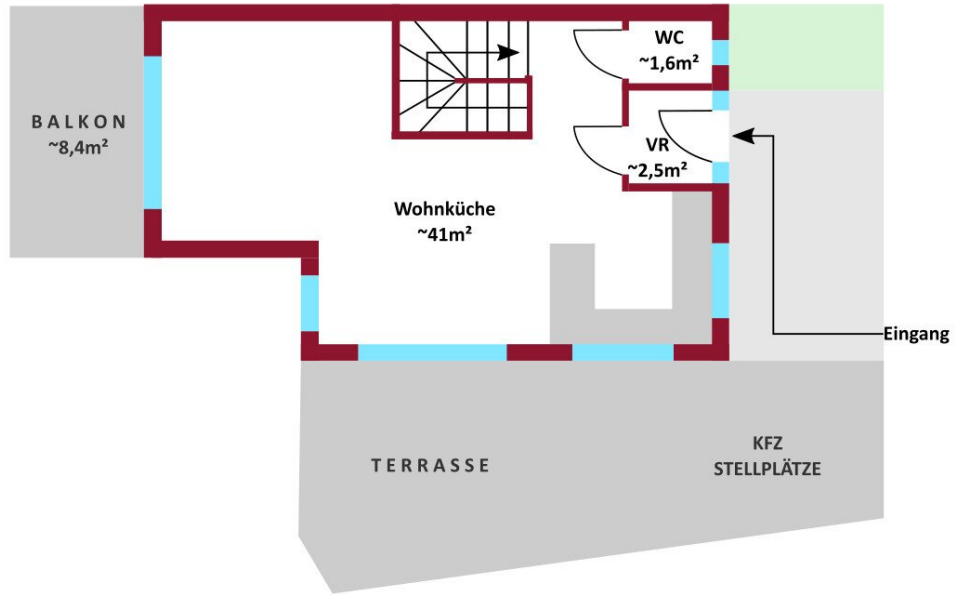


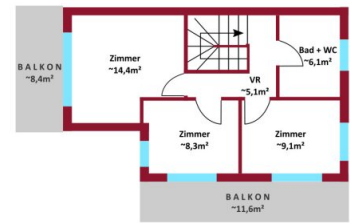
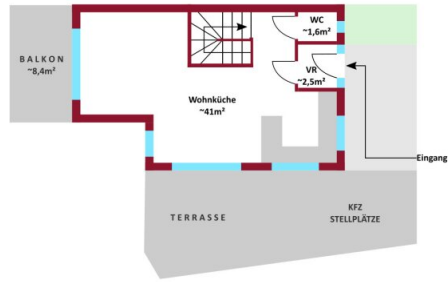
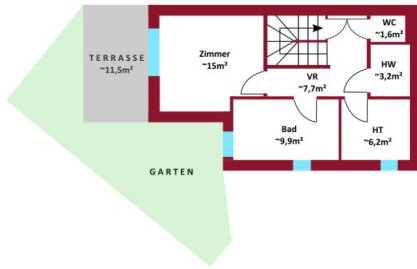
**Michael Hellebrand**

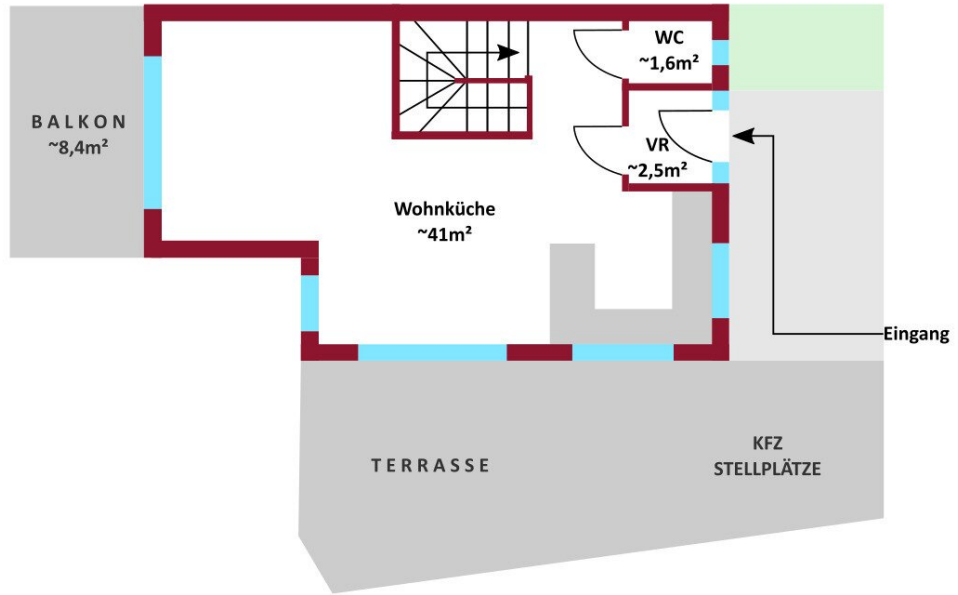
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

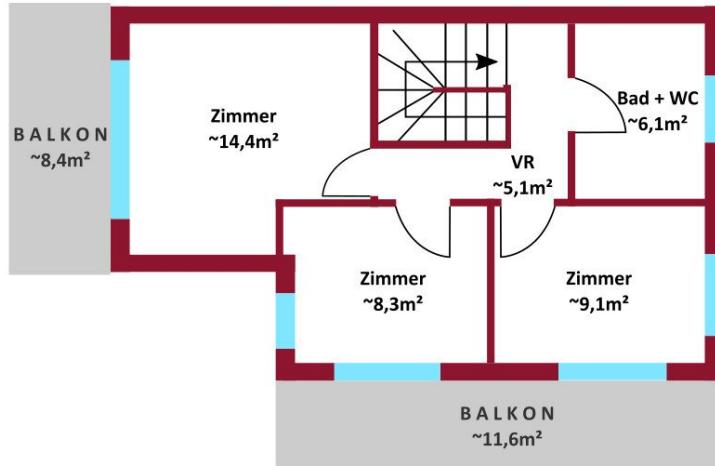
T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

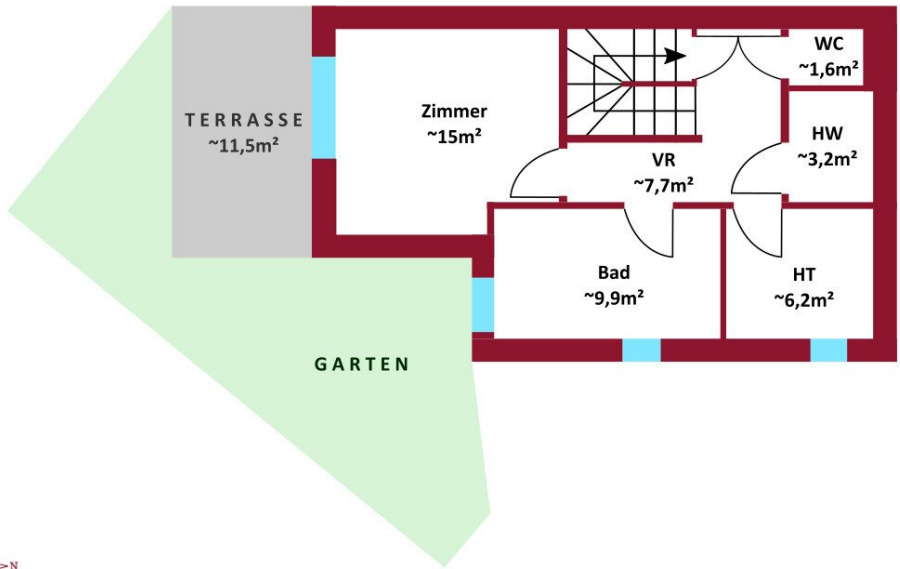




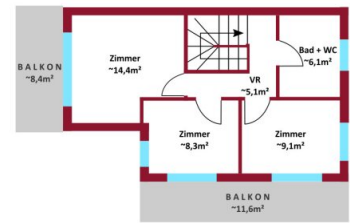
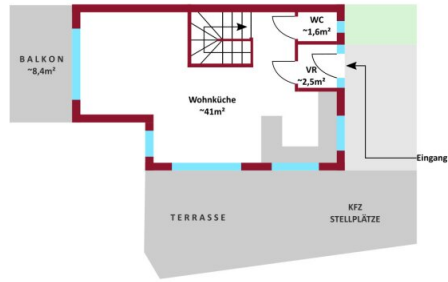
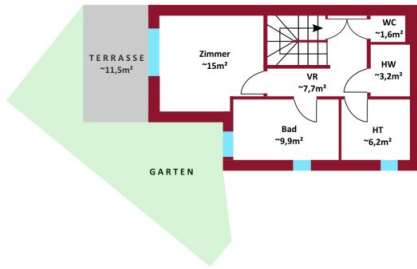












## Objektbeschreibung

Diese **exklusiven Wohnungen** 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 m<sup>2</sup> und 134,88m<sup>2</sup>
- Gärten, Balkonen und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Sonnenschutzelementen
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Stellplätzen und Garagen
- E-Auto Ladestation vorbereitet

## **Wohnung 3**

**Diese erstklassige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 133,88m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrassen, Balkonen und Garten gliedert sich in**

- Wohnküche 41m<sup>2</sup>
- Vorraum 2,5m<sup>2</sup>
- Abstellraum 3,2m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer 15m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 9,1m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer 8,3 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer 14,4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche u. Handwaschbecken 9,9m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche u. Handwaschbecken 6,1m<sup>2</sup>
- getrennt begehbares WC's

## **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 133,44m<sup>2</sup> - € 599.000,-**

**Top 2 = 5 Zimmer - WF 133,44m<sup>2</sup> - € 599.000,-**

**Top 3 = 5 Zimmer - WF 133,88m<sup>2</sup> - € 549.000,-**

**Top 4 = 5 Zimmer - WF 133,88m<sup>2</sup> - € 560.000,-**

**Zusätzlich** zur Wohnung 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/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

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

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