

## **Exklusives Waldrand Refugium | 6 Zimmer & Doppelgarage | Ruhige Naturoase**



**Objektnummer: 5597/354**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	228,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.183.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

42.588,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Lauchard**

Lauchard Immobilien e.U.  
Walfischgasse 1/8  
1010 Wien

















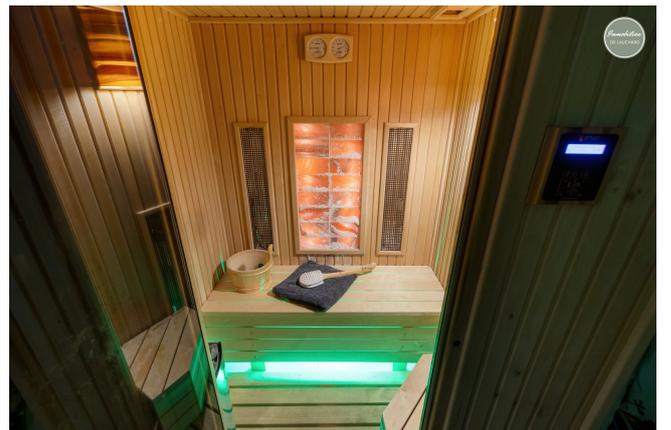














Immobilier  
DE LAUCHARD



Immobilier  
DE LAUCHARD



Immobilier  
DE LAUCHARD











## Objektbeschreibung

**WIENERWALD HYDEAWAY: Villa am Ende einer ruhigen Seitenstraße mit Grünblick (Gesamt Nutzfläche 255m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen)**

**DOLCE VITA mitten im WIENERWALD | 6 Zimmer VILLA & Doppelgarage mit Wallbox | absolute Ruhelage**

**Einfamilienhaus gebaut 2007 mit Wintergarten und großzügigem Homeoffice Bereich mit Gartenzugang**

Bitte nutzen Sie hier die Möglichkeit zum **virtuellen Rundgang** im Haus mit Blick in die Umgebung: [Rundgang Link](#)

Diese, mit **Liebe zum Detail erbaute Villa**, erstreckt sich über **drei Ebenen** mit gleicher m<sup>2</sup> Aufteilung und richtet sich nach Westen und Süden. Sie können Ihre Bedürfnisse sehr bequem und **großzügig in sechs Wohnräumen** ausleben und sich nach Ihren Wünschen einrichten. Auf allen drei Wohnebenen stehen Badezimmer zur Verfügung und man könnte im unteren Geschoss sogar eine **eigene Wohneinheit** schaffen - derzeit wird diese als **geräumiges Home Office** genutzt und die Kombi-**Sauna** als Entspannungsmöglichkeit. Ein **absolutes HIGHLIGHT** - neben der **großen Südterrasse** - ist der neu errichtete **charmante, beheizbare WINTERGARTEN**. Er bietet Ihnen eine **großartige Wohnraumerweiterung** um viele Abende mit Familie und Freunden zu genießen - sehen Sie auf den Bildern die **praktische Außenküche** dazu. Die jetzigen Eigentümer verabschieden sich nur schwerzen Herzens aus logistischen Gründen von diesem schönen Haus, welches sie seit 2017 modernisiert und aufgewertet haben. Beispielsweise mit einer **Doppelgarage mit Wallbox** für E-Autos und einer **Photovoltaikanlage** am Garagendach! Die **idyllische Lage** mitten im Wienerwald in einer Sackgasse runden das tolle Angebot ab.

Sie sehen, es wurde bereits an vieles gedacht und Sie könnten den nächsten Sommer schon in Ihrem neuen Zuhause genießen! Das genaue Bezugsdatum kann mit den Eigentümern noch abgestimmt werden. Der Großteil der Einrichtung verbleibt im Haus.

**Was wäre ein Exposé ohne Fakten? Hier für Sie in Kürze:**

### 1. Wintergarten

- an der Südseite des Hauses im mittleren Geschoss mit Schiebetüren und Fenster auf alle Seiten - der **IDEALE Raum für FESTIVITÄTEN**

- Küchenzeile (mit Induktionskochfeld, Backofen, Spülbecken extra-large)
- Esstisch für 6 Personen und Lounge Garnitur für 8 Personen
- beheizbar (Schwarzstrahler 2x3,5 KW)

## 2. Technische Details

- Baujahr 2007
- Ziegelmassiv Bauweise
- Fußboden-Erdwärmeheizung auf allen Ebenen | **Ochsner Erdwärmepumpe**
- Photovoltaikanlage mit 10 kWp Nennleistung
- DOPPELGARAGE mit Wallbox fürs Laden von E-Autos mit 22 KW Leistung
- **Offener Kamin** im Wohnsalon (maßgefertigte Sonnenhuber Keramik)
- Kabelgebundener Ethernet-Anschluss auf allen Ebenen (auch in der Garage)
- Schwarzstrahler und elektronische Jalousien im Wintergarten
- LED-Beleuchtung im ganzen Haus
- Hoch-Geschwindigkeit Internet-Anschluss, TV und Telefonanschluss
- Garten: teilweise terrassiert, mehrere Blumenbeete vorhanden zur individuellen Bepflanzung

### 3. Raumaufteilung

- **Mittleres Geschoss:**

2. Zugang zum Haus über eine überdachte Außenstiege (an der Hauswandseite überdacht)
4. Entrée (Vorraum und Garderobe - extra Raum) & offene Holzstiege zum oberen Geschoss
6. Wohnküche mit hochwertigen Markengeräten
8. Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang zur Terrasse & Wintergarten
10. Toilette

- **Oberes Geschoss**

2. 3 Zimmer (teilweise Fernblick Südwest)
4. Großes Badezimmer (Doppelwaschtisch, Walk-In Dusche, Badewanne x-large)
6. Vorraum
8. Toilette (separat)

- **Unteres Geschoss:**

2. 2 Zimmer mit Gartenzugang - wunderschöne Fenster- bzw. Terrassenfront

4. Badezimmer (mit Dusche)

6. Vorratsraum (könnte als Küche genutzt werden)

8. Technikraum (bzw. auch Waschküche)

10. Sauna Kabine

12. Garderobe

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie die **Bilder der Liegenschaft sowie die zahlreichen Fakten ansprechen** und Sie an einem Termin zum Kennenlernen des Anwesens interessiert sind. Ich ersuche Sie höflichst, um Ihre Anfrage, wir können **nach Übermittlung Ihrer Daten** sehr gerne telefonieren um nähere Details zu besprechen. Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) Fotos vom Eigentümer

(c) Drohnenaufnahmen & Virtual Tour von Lauchard Immobilien e.U. in Kooperation mit Property Photos GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap