DER FRÜHLING NAHT I Idyllisches Zuhause mit Pool, Photovoltaikanlage, Wohnkeller & Gartenparadies in Pressbaum!

Objektnummer: 7419/183

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,39 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	971,00 m²
Keller:	35,15 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	599.999,00 €
Betriebskosten:	300,00 €

Provisionsangabe:

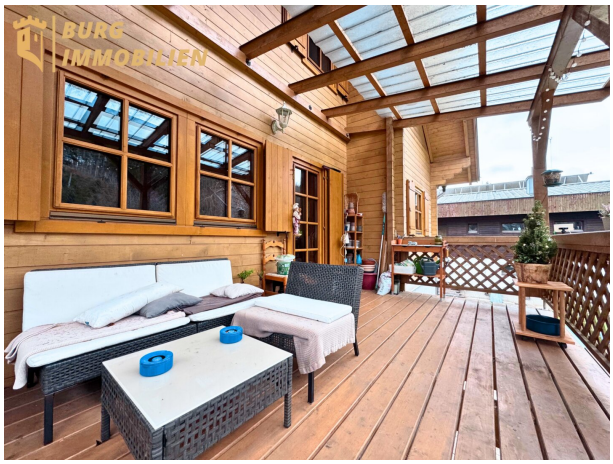
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

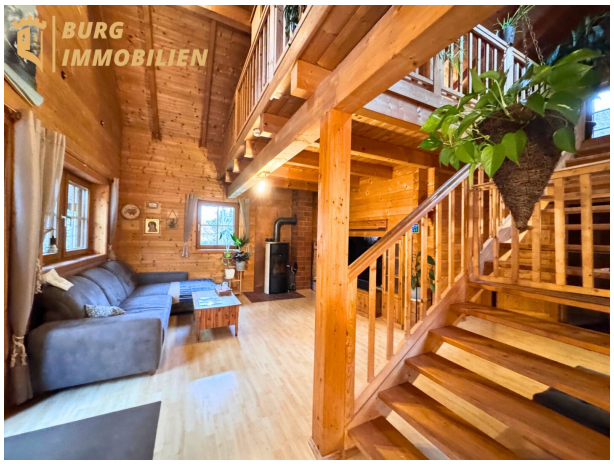
Nina Ferner

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

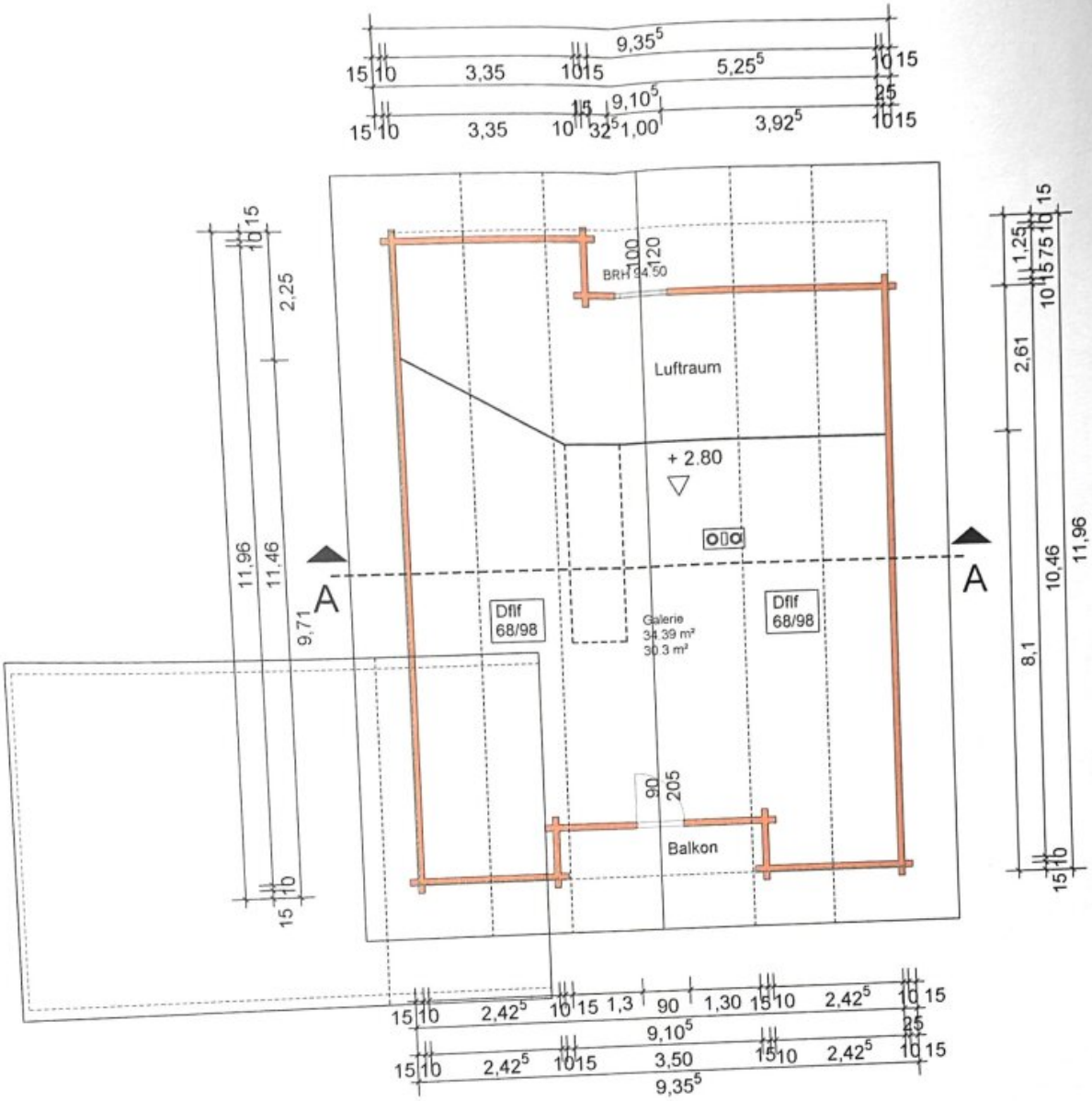
BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

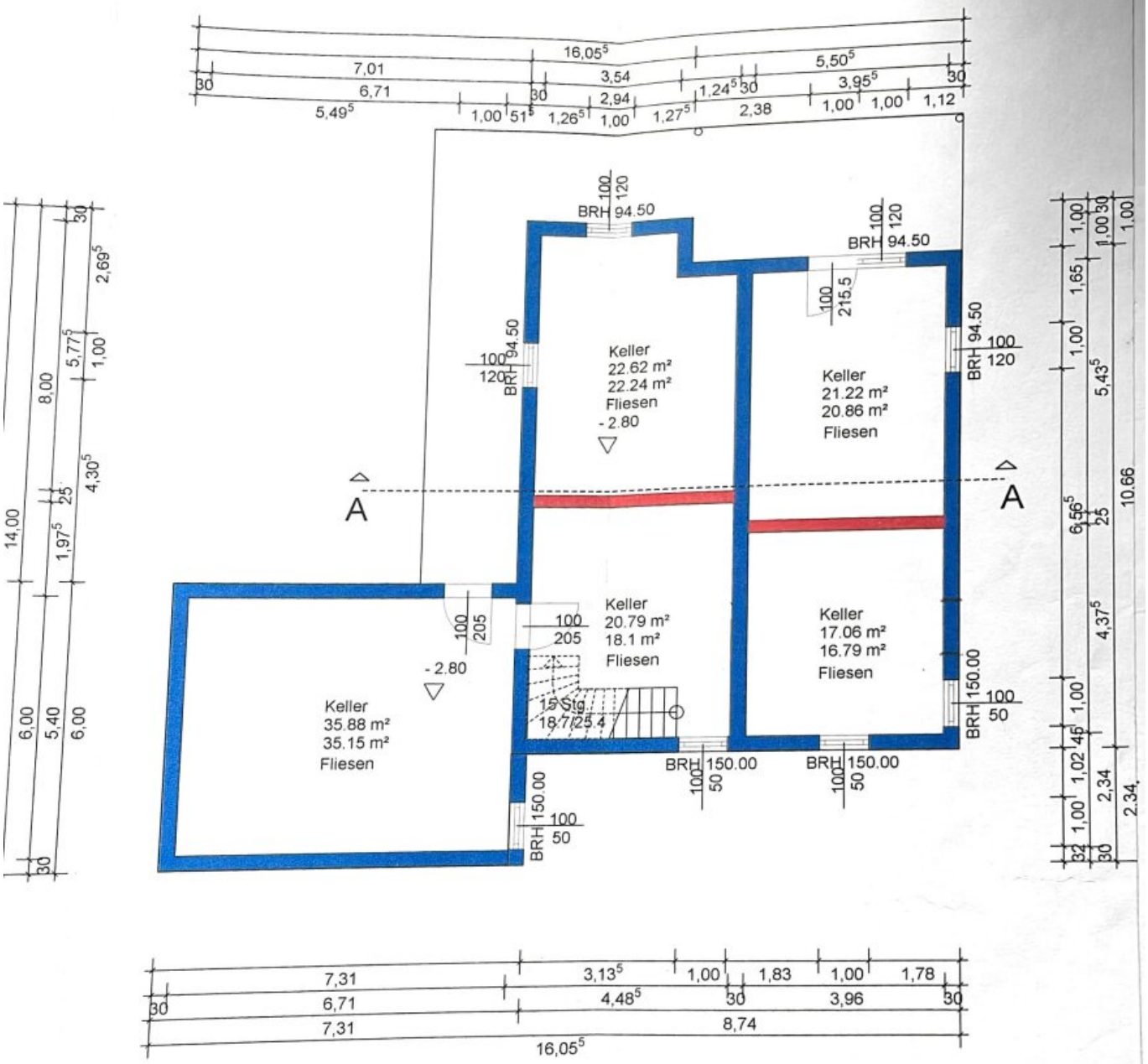
BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

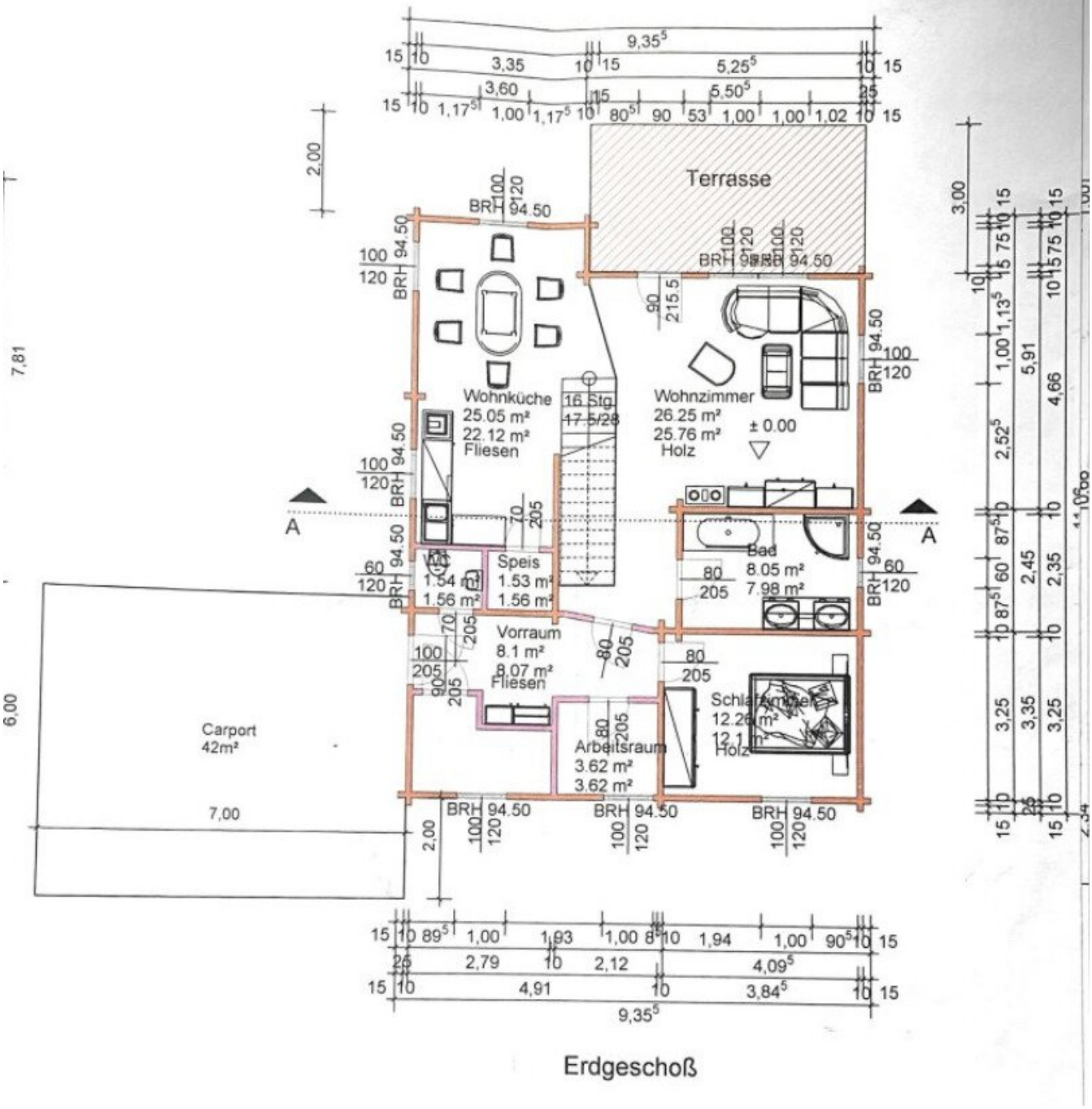
BURG
IMMOBILIEN


Luftraum
+ 2.80
BRH 94.50
Galerie
34.39 m²
30.3 m²
Dflf
68/98
Dflf
68/98
Balkon
A
A

Dachraum



Kellergeschoß


Terrasse
Wohnküche
25.05 m²
22.12 m²
Fliesen
16 Stg.
17.5/28
Wohnzimmer
26.25 m²
25.76 m²
Holz
± 0.00
Speis
1.53 m²
1.56 m²
Bad
8.05 m²
7.98 m²
Vorraum
8.1 m²
8.07 m²
Fliesen
Arbeitsraum
3.62 m²
3.62 m²
Schlafzimmer
12.26 m²
12.1 m²
Holz
Carport
42m²
A
A
BRH 94.50
7,81
6,00
7,00
2,00
9,35
3,35
5,25
3,60
5,50
1,17
1,00
80
90
53
1,02
89
2,79
2,12
4,09
4,91
3,84
1,93
1,94
4,66
5,91
2,45
2,35
3,25
3,35
2,52
1,13
3,00

Erdgeschoß

Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit ländlichem Charme und bietet Ihnen ein Zuhause, das zum Wohlfühlen einlädt. Die großzügige Einfahrt mit einem 42 m² großen Carport sorgt für komfortables Parken, während der angrenzende Abstellraum wertvollen Stauraum bietet.

Der liebevoll gestaltete Vorgarten umrahmt das Haus und schafft einen idyllischen Zugang zum weitläufigen Garten – eine grüne Oase für Erholung und gesellige Stunden im Freien.

Jetzt virtuell besichtigen!

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- **Einladender Eingangsbereich**, der mit Licht und Großzügigkeit beeindruckt
- **WC**
- **Zentral begehbar:** Abstellraum, Schlafzimmer und Wohnzimmer
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für Waschmaschine, Trockner und Haushaltsutensilien
- **Gemütliches Schlafzimmer:** Perfekt dimensioniert für ein großes Bett und einen geräumigen Schrank
- **Modernes Badezimmer:**
    - Entspannende Badewanne
    - Walk-in-Dusche für puren Komfort
    - Fenster mit romantischem Blick auf einen sanft plätschernden Bach
- **Helles und geräumiges Wohnzimmer:**
    - Platz für eine großzügige Couch – perfekt für entspannte Abende
    - Stimmungsvolle Wärme durch einen **Kamin**, der für Gemütlichkeit sorgt

    - Direkter Zugang zum **Terrasse** (ca. 15m^2) mit wundervollem Blick in den Garten

- **Große Wohnküche:**
    - Hochwertige Ausstattung mit reichlich Arbeitsfläche
    - **Speis** für zusätzlichen Stauraum
    - **Einladende Sitzecke** mit Blick in den Garten – der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten

Dachgeschoss/Galerie:

- **Erreichbar über eine stilvolle Treppe** (mit Kinderabsperrung für Sicherheit)
- **Zwei funktionale Abstellräume**
- **Balkon**
- **Exklusive Infrarotsauna** – Ihr privater Wellnessbereich
- **Galerie mit Blick auf das Wohnzimmer**, die Weite und Offenheit vermittelt
- **Lichtdurchflutete Atmosphäre** durch großzügige Dachschrägenfenster
- **Perfekt für Homeoffice oder kreative Entfaltungsmöglichkeiten**

Wohnkeller:

- **Drei gemütliche Schlafzimmer**, flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar
- **Großer Mehrzweckraum** – aktuell als Fitnessbereich genutzt
- **Direkter Zugang zur überdachten Terrasse** (ca. 14m²) und dem weitläufigen Garten
- **Große Werkstatt**, ideal für Hobbyhandwerker oder als zusätzlicher Stauraum

Außenbereich:

- **Weitläufiger Garten** – eine wahre Wohlfühloase
- **Überdachter Pool**, perfekt für heiße Sommertage
- **Gemütlicher Grillplatz** für gesellige Abende mit Familie und Freunden
- **Praktisches Nebengebäude**, ideal für Gartengeräte oder als zusätzlicher Lagerraum

Fixkosten pro Monat für das Haus:

- **Heizung & Warmwasser:** €161,00
- **Gemeindeabgaben:** €365,91 **pro Quartal** (= **€91,48 pro Monat**)
- **Internet & TV:** €47,34
- **Eigenheimversicherung:** €97,45

Diese einzigartige Immobilie bietet die perfekte Balance zwischen modernem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität. Ein Zuhause, das Raum für Ihre individuellen Träume und Bedürfnisse schafft.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnjuwel verzaubern!

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau Nina Ferner sehr gerne unter **info@burgimmo.at** oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap