

# **Wohntraum mit Garage! 5-Zimmer Doppelhaushälfte im Pressbaum**



**Objektnummer: 4613**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,49
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien















 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES













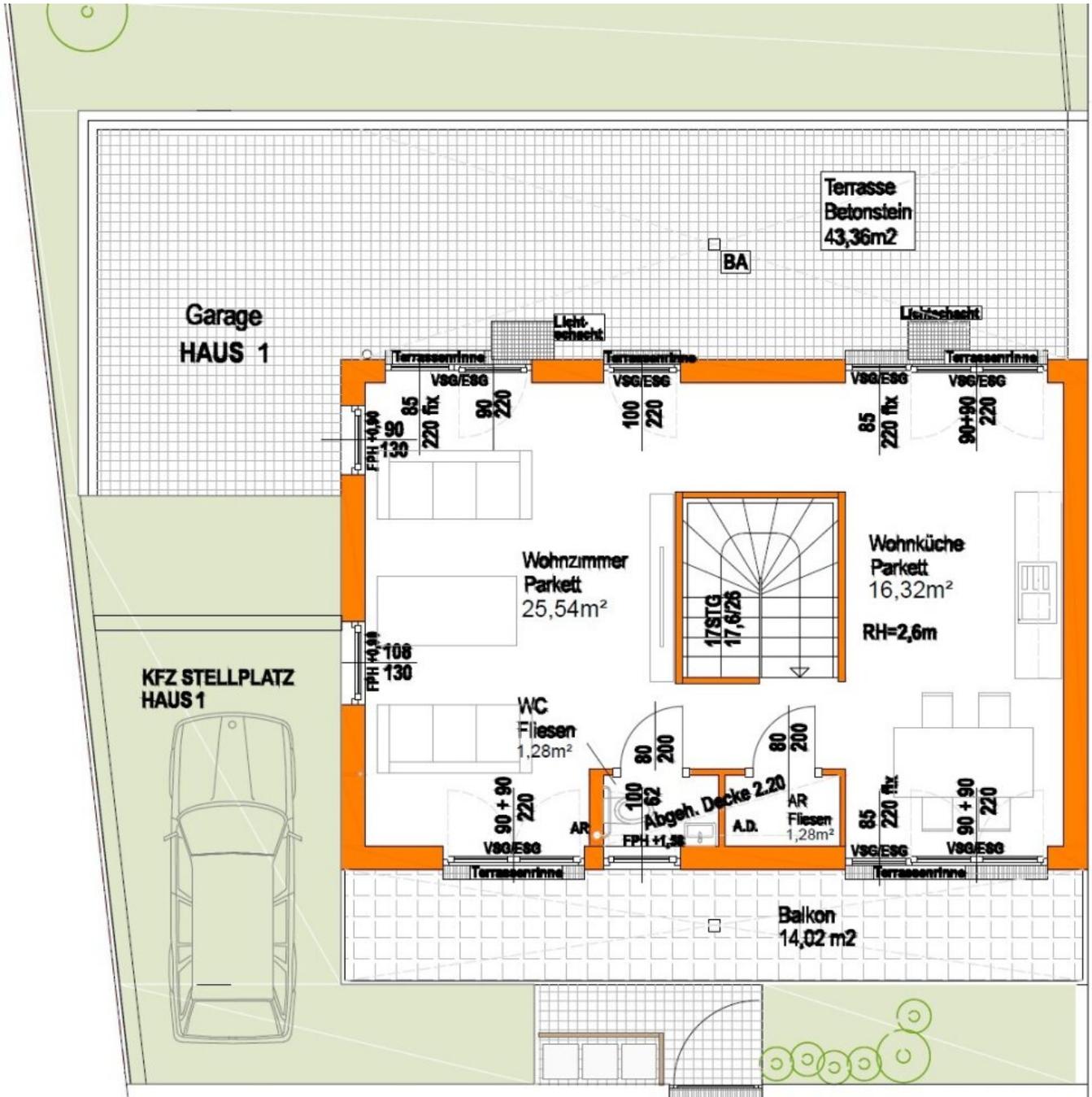












# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine Moderne Doppelhaushälften in Pressbaum – Ihr neues Zuhause inmitten der Natur

Die 2024 erbaute Doppelhaushälfte teilt sich auf 3 Geschosse auf. Die Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 4 Zimmer, ein Wohnzimmer mit Wohnküche, 2 Bäder, 2 separate WC's, sowie 2 Abstellräumen und einem Hauswirtschaftsraum. Zusätzlich dazu bietet das Haus 2 traumhafte Terrassen und 2 Balkone. Eine Garage um Ihr Fahrzeug zu schützen befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Geheizt wird mittels Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung.

Die Verbindung von urbanem Komfort und Natur macht diese Immobilie zu einem perfekten Rückzugsort. Das Haus wird belagsfertig übergeben, mit der Option, es gegen Aufpreis schlüsselfertig zu gestalten.

Das Untergeschoss beherbergt zwei Zimmer, einen Vorraum, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit WC und Dusche, sowie den Hauswirtschaftsraum. Eine Terrasse erreichen Sie über eines der Zimmer. über eine Treppe gelangen Sie in das Erdgeschoss, hier finden Sie das traumhafte Wohnzimmer, mit Wohnküche, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. In diesem Geschoss haben Sie Zugang zu der Terrasse und zu einem Balkon. Die Treppe führt Sie in das Obergeschoss, in welchem Sie zwei Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC finden. Ein weiterer Balkon ist über beide Zimmer begehbar.

Für diese Einheit sind zwei Stellplätze verpflichtend zu erwerben (je Stellplatz: 12.500 €).

Ausstattung im Überblick

- Eigene Gärten, Balkone und Terrassen
- Massive Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz

- Hochwertige Fenster mit 3-fach-Verglasung und integriertem Sonnenschutz
- Effiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Stellplätze und Garagen
- Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen

Die Liegenschaft besticht nicht nur mit Ihrer herausragenden Lage, sondern auch mit dem perfekt durchdachten Raumkonzept. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Bahnhof Pressbaum mit Schnellbahnanschluss nach Wien liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie zudem mit dem Auto in nur ca. 8 Minuten sowie das beliebte Einkaufszentrum Auhof Center in ca. 12 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Sichern Sie sich eine dieser exklusiven Einheiten und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Pressbaum!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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