

Modernes Zweifamilienhaus mit Gartenwohnungen – Erstbezug!



Objektnummer: 1143

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lastbergstraße
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	239,70 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	27,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

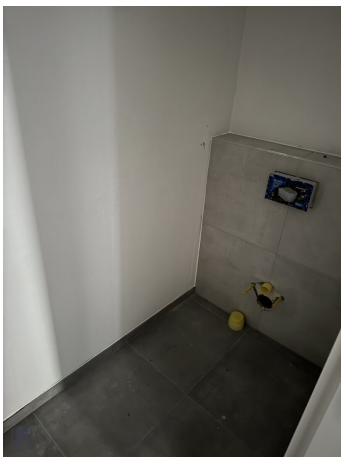
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

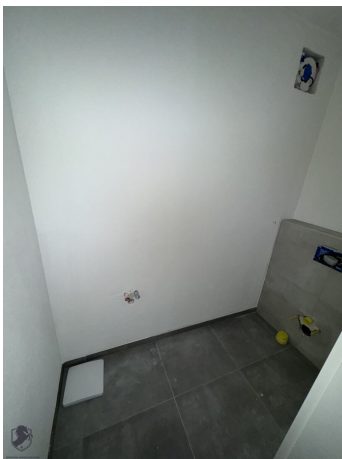
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Eine Besonderheit dieser Liegenschaft ist die architektonische Gestaltung:

Obwohl es sich um ein modernes **Zweifamilienhaus** mit **zwei idyllischen Gartenwohnungen** handelt, vermittelt die äußere Erscheinung den Eindruck eines **eleganten Einfamilienhauses**, das sich harmonisch in das Landschaftsbild des Lastbergs einfügt.

Dank der nur zwei Wohneinheiten genießen Sie hier eine **familiäre Nachbarschaftsatmosphäre** und zugleich eine **ruhige, naturnahe Lebensqualität**.

Über den gemeinsamen Eingangsbereich gelangen Sie direkt zu Ihrer neuen Eigentumswohnung.

Der **großzügige Vorraum** bietet reichlich Platz und Stauraum. Von hier aus sind **Garderobe, separates WC** sowie das **hochwertig ausgestattete Badezimmer** mit **Dusche und Badewanne** zugänglich.

Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** mit **offener Küche** lädt zum Kochen, Essen und Entspannen ein.

Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und führen direkt auf **Terrasse oder Balkon**.

Zwei **gleich große Schlafzimmer** (je ca. 16 m²) bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Alle Fenster sind mit **Insektenschutz, elektrischen Rollläden** und **Sicherheitskontakten** ausgestattet.

Das **Smart-Home-System** auf **KNX-Basis** mit **Wetterstation, Video-Türsprechanlage** und **Alarmanlage** bietet höchsten Wohnkomfort und Sicherheit.

Die **Energieeffizienz** überzeugt durch **Luft-Wärmepumpen, Vollwärmeschutz** und eine **TÜV-Austria-geprüfte Gebäudehülle** im **Passivhausstandard**.

Aktuell sind noch **Fertigstellungsarbeiten** erforderlich, die sich pro Wohneinheit auf rund **€ 50.000 (geschätzt)** belaufen.

Diese betreffen insbesondere:

- die **Gestaltung der Gärten**,
- die **Errichtung der Carports**,
- das **Verfliesen der Bäder**,
- den **Einbau der Böden**,
- sowie die **Küchenausstattung**.

Diese Arbeiten können individuell nach Geschmack und Budget des Käufers umgesetzt werden – ideal, um das neue Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Einzelverkauf auf Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <9.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.750m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap