

Neubau-Doppelhaushälfte in Pressbaum - Modernes Wohnen mit Garten und Carport



Objektnummer: 1158

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,86 m ²
Zimmer:	3
Garten:	131,38 m ²
Heizwärmebedarf:	27,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.576,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



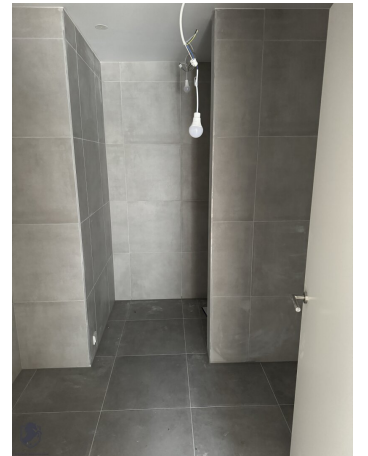
Udo Bereswill

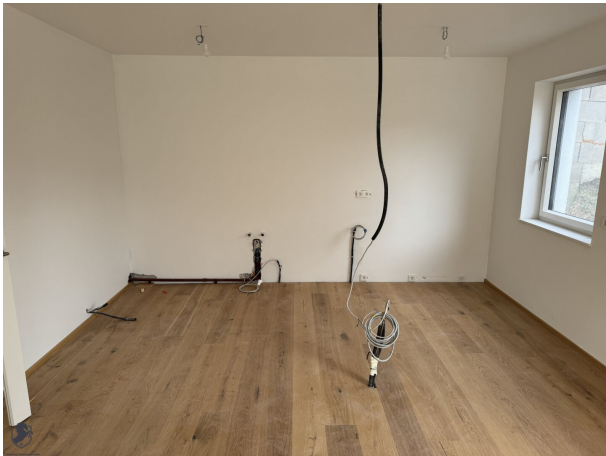
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

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

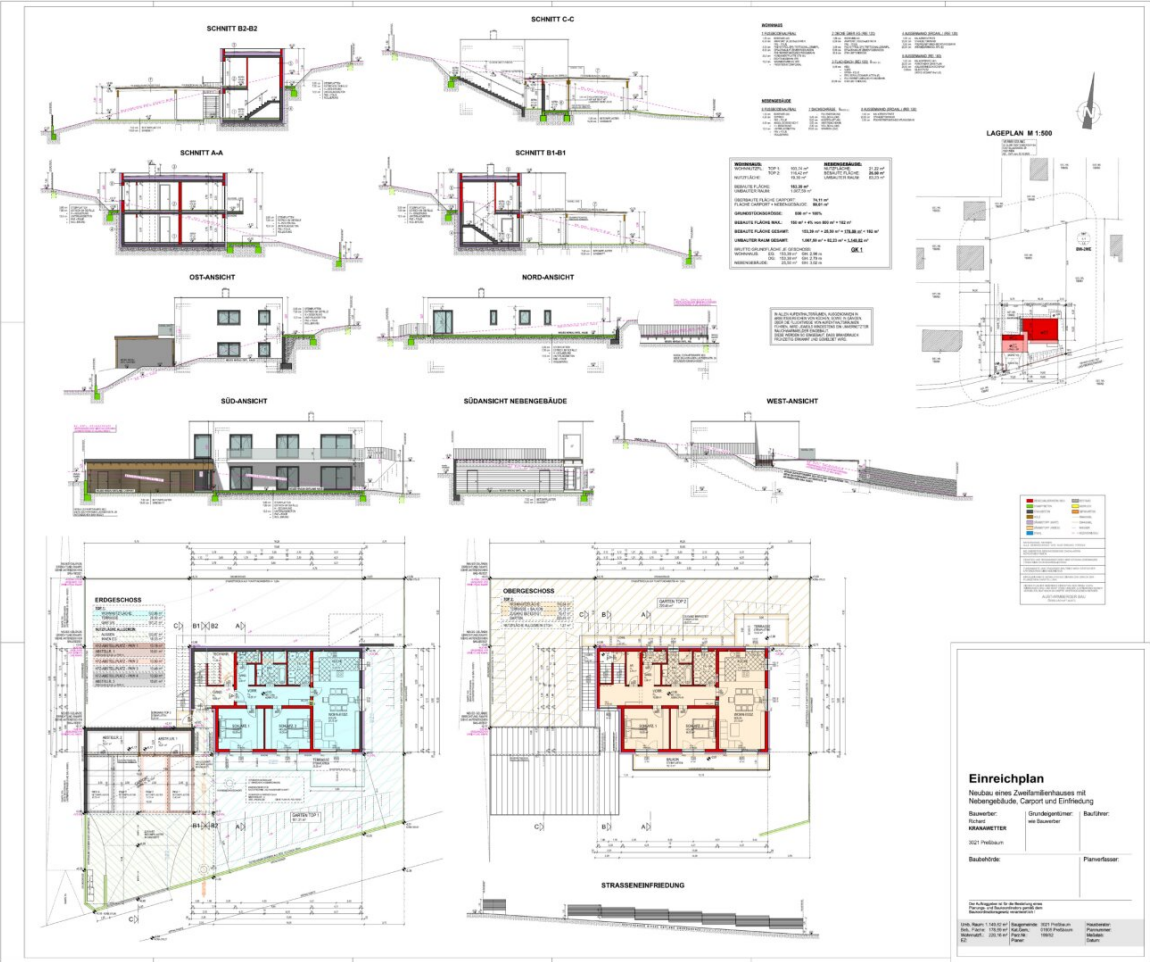
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











ERDGESCHOSS

TOP 1:

WOHNNUTZFLÄCHE: 103,86 m²

TERRASSE: 28,50 m²

GARTEN: 161,31 m²

NUTZFLÄCHE ALLGEMEIN:

AUSSEN: 103,87 m²

INNEN EG: 18,03 m²

KFZ-ABSTELLPLATZ - PKW 1 13,18 m²

ABSTELLR. 1 10,61 m²

ZUSCHLAG (§ 8 (2) zu PKW 1)

KFZ-ABSTELLPLATZ - PKW 2 13,50 m²

KFZ-ABSTELLPLATZ - PKW 3 13,48 m²

KFZ-ABSTELLPLATZ - PKW 4 13,50 m²

ABSTELLR. 2 10,61 m²

ZUSCHLAG (§ 8 (2) zu PKW 4)

GRUNDGRENZE

5 ABSTELLERZÄHN AUF PUNKTFUNDAMENTEN H=1,50M

EINGANG TOP 2
STEINPLATTEN
2,30 m²

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung – Gartenwohnung / untere Einheit

Diese attraktive Liegenschaft überzeugt durch ihre **durchdachte architektonische Gestaltung**:

Obwohl es sich um ein modernes **Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten** handelt, vermittelt die untere Einheit den **Charakter eines eigenständigen Hauses mit Garten**, das sich harmonisch in das Landschaftsbild des Lastbergs einfügt.

Dank der **nur zwei Wohneinheiten** genießen Sie eine **ruhige, familiäre Nachbarschaftsatmosphäre** und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Über den **gemeinsamen Eingangsbereich** gelangen Sie direkt in Ihre **untere Wohneinheit mit Gartenbezug**. Der **großzügige Vorraum** bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind das **separate WC** sowie das **hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne** bequem erreichbar.

Der **helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche** bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglichen den **direkten Zugang zur Terrasse und in den Eigengarten** – ideal für Familien, Naturliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Zwei **gleich große Schlafzimmer** mit jeweils ca. **16 m²** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

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

Ein **Smart-Home-System auf KNX-Basis** mit Wetterstation, Video-Türsprechanlage und Alarmanlage sorgt für hohen Wohnkomfort und ein zusätzliches Maß an Sicherheit.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie:

Luft-Wärmepumpe, Vollwärmeschutz sowie eine von **TÜV Austria geprüfte Gebäudehülle im Passivhausstandard** stehen für nachhaltiges, energieeffizientes Wohnen mit niedrigen Betriebskosten.

Aktuell sind noch **Fertigstellungsarbeiten** erforderlich, deren Kosten sich **für diese Wohneinheit auf rund € 50.000 (geschätzt)** belaufen. Diese betreffen insbesondere:

- die Gestaltung des Gartens
- die Errichtung des Carports
- das Verfliesen der Bäder
- den Einbau der Bodenbeläge
- die Küchenausstattung

Diese Arbeiten können **individuell nach Geschmack und Budget des Käufers** umgesetzt werden – eine ideale Möglichkeit, das neue Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
 Apotheke <3.000m
 Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
 Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.500m
 Geldautomat <3.000m
 Post <2.500m
 Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
 Autobahnanschluss <1.500m
 Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap