Preisreduktion! Helle Erstbezugs-Eigentumswohnung im Grünen!

Balkon

Objektnummer: 141/80658

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,54 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	220,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

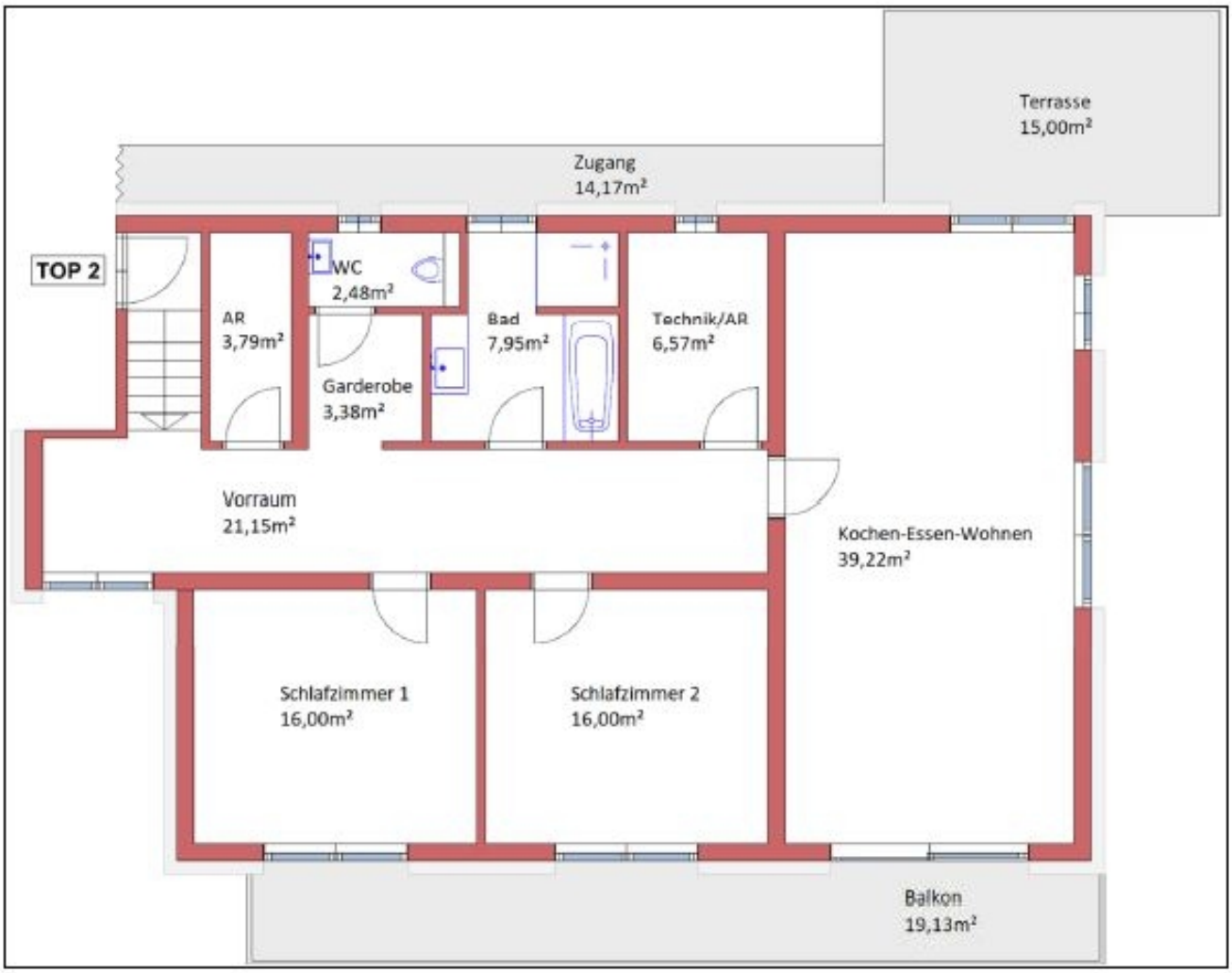
3%

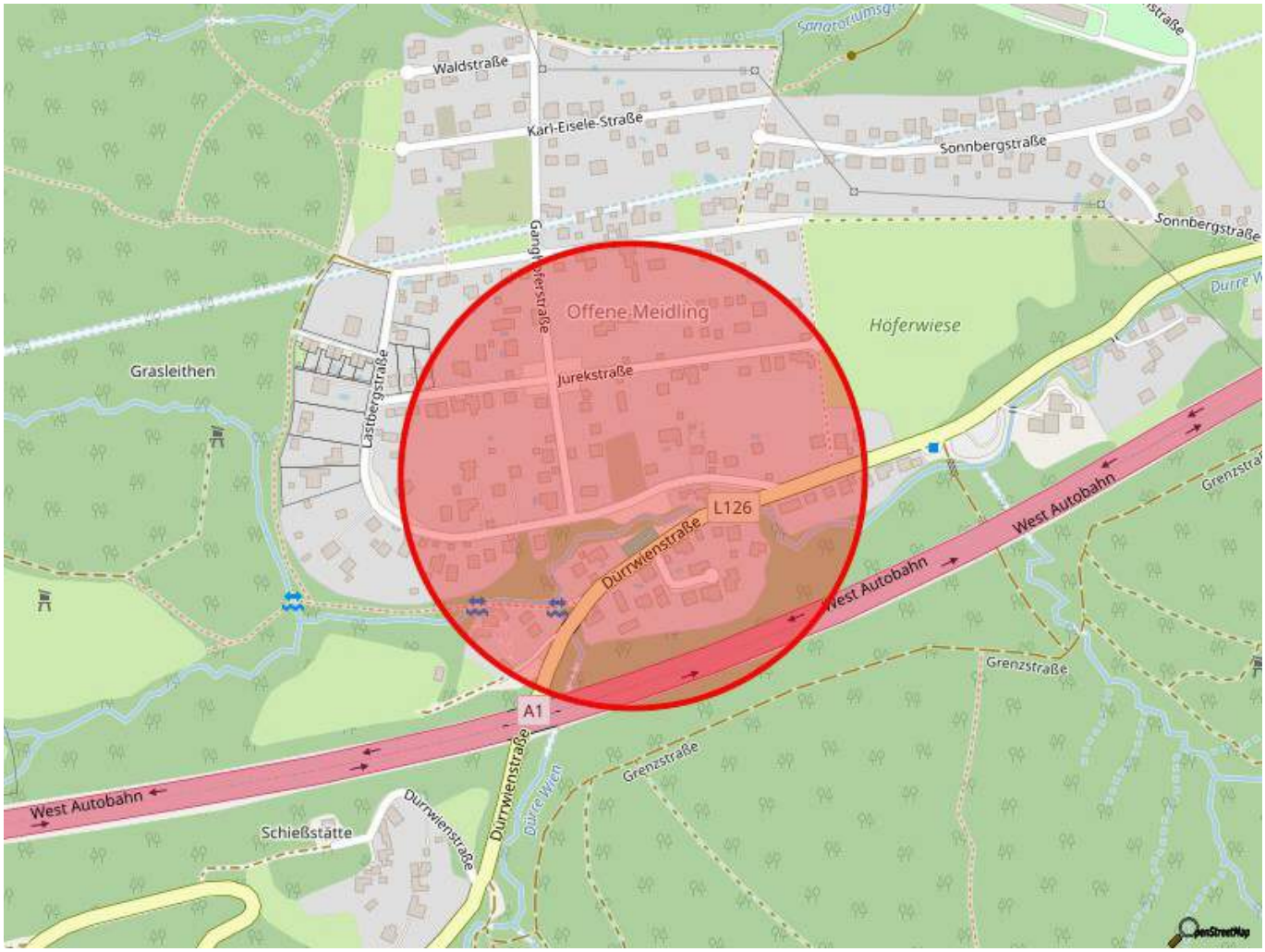
Ihr Ansprechpartner

Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689


Terrasse
15,00m²
Zugang
14,17m²
TOP 2
AR
3,79m²
WC
2,48m²
Garderobe
3,38m²
Bad
7,95m²
Technik/AR
6,57m²
Vorraum
21,15m²
Kochen-Essen-Wohnen
39,22m²
Schlafzimmer 1
16,00m²
Schlafzimmer 2
16,00m²
Balkon
19,13m²


Waldstraße
Karl-Eisele-Straße
Sonnbergstraße
Sonnbergstraße
Offene Meidling
Höferwiese
Grasleithen
Jurekstraße
Lastbergstraße
L126
Durrwienstraße
West Autobahn
West Autobahn
Grenzstraße
A1
West Autobahn
Schießstätte
Durrwienstraße
Durrwienstraße
Grenzstraße

Objektbeschreibung

In Pressbaum steht eine ca. 116,54m² große Erstbezugswohnung mit Garten, eingebettet in die idyllische Landschaft des Lastbergs, zum Verkauf.

Diese Wohnung hebt sich durch die traumhafte Lage, die wirklich absolut hochwertige Ausstattung die seinesgleichen sucht, samt einer energieeffizienten Gebäudehülle (Passivhaus-Niveau) und noch vielem mehr von anderen Neubauprojekten ab . Eine weitere Besonderheit ... es gibt nur 2 Wohneinheiten im Haus!

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität und bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Highlights und Ausstattung:
- Ziegelmassivbauweise
- Josko Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Schreiben Isolierverglasung und hohe Schallschutzwerten
- elekt. Rollläden und Insektenschutz
- DANA Innentüren mit einer Höhe von 2,20m
- Eingangstüren aus dem Hause Pirnar mit Fingerscan-Zutrittskontrolle
- Innentürgriffe des Herstellers Griffwerk mit tlw. "smart2lock" Sperrtechnik
- KNX-BUS-Elektroinstallation (Smart-Home) mit Alarmanlage
- wohnungseigene Luft-Wärmepumpe
- PV-Vorbereitung
- Überdurchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,60m
- Weitzer Eichen-Parkett Diele Charisma
- Hochwertige Sanitärausstattung der Marken Grohe und Villeroy & Boch

Nach dem Betreten Ihrer neuen Wohnung erwartet Sie ein großzügig gestalteter Vorraum, der durch die clevere Anordnung der Innentüren zahlreiche Möglichkeiten zur Schaffung von Stauraum bietet. Direkt vom Vorraum aus gelangen Sie in die praktische Garderobe und das separate WC mit Handwaschbecken. Ein Highlight ist das großzügige Badezimmer, das mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist und Entspannung auf höchstem Niveau bietet. Bei der Sanitärausstattung wurde auf die bewährte Qualität der Hersteller Grohe und Villeroy & Boch gesetzt. Der weitläufige Wohnbereich lädt zum Kochen, Essen und Entspannen ein. Die vielen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 15 m² große Terrasse sowie auf den ca. 220,45 m² großen Eigengrund. Unfassbar schön ist der Ausblick vom ca. 19,13 m² großen Balkon! Ein zusätzlicher Vorteil dieser Obergeschosswohnung ist der direkte Zugang von außen. Zudem verfügt die Wohnung über zwei gleich große Schlafräume mit je ca. 16 m², die beide einen separaten Zugang zur Terrasse bieten. So können Sie das Schlafzimmer ganz nach Ihren persönlichen Vorlieben auswählen. Der zweite Raum eignet sich ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Ein Kellerraum mit ca. 10,61m² und zwei

KFZ-Stellplätze sind ebenfalls verfügbar und runden das Angebot dieser außergewöhnlichen Wohnung ab.

Die Wohnung verzaubert mit ihrer einzigartig schönen Lage und bietet einen traumhaften Panoramablick auf den idyllischen Wienerwald in Pressbaum.

Lagebeschreibung:
Pressbaum ist eine Gemeinde im Wienerwald, die durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung besticht. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Die Wohnung liegt nur drei Gehminuten von der nächsten Bushaltestelle entfernt, wodurch Sie bequem öffentliche Verkehrsmittel nutzen können. Nahversorger, Gastronomiebetriebe und zahlreiche Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die nahegelegenen Bahnhöfe bieten zudem eine schnelle Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie schnellst möglich eine Besichtigung und hier können Sie mit dem Immobilien Spot vorerst schon einen Einblick der Wohnung erhalten.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.