

Haus mit 2 Wohneinheiten!



IMG_1456

Objektnummer: 141/80738

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,40 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689



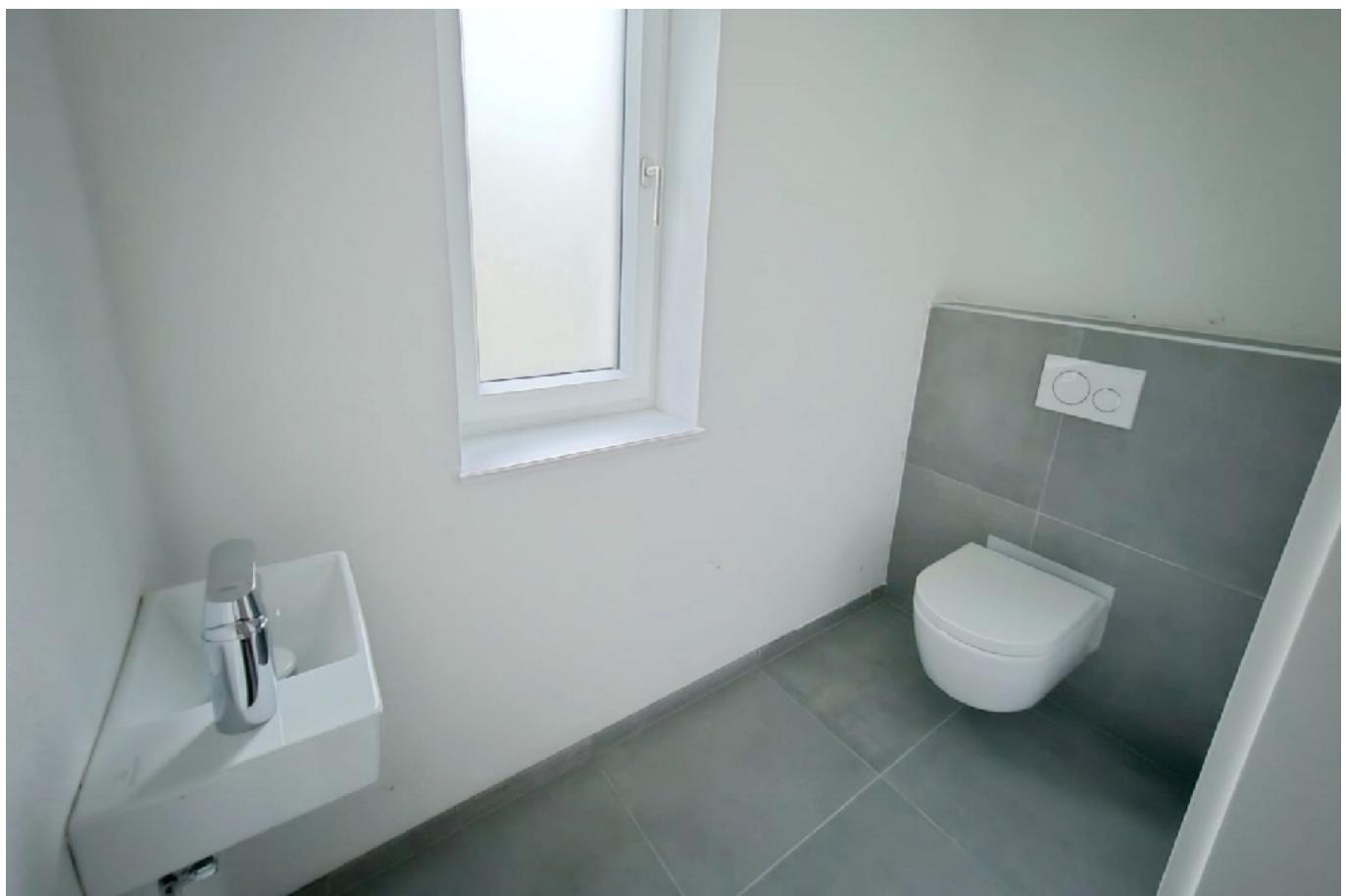
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

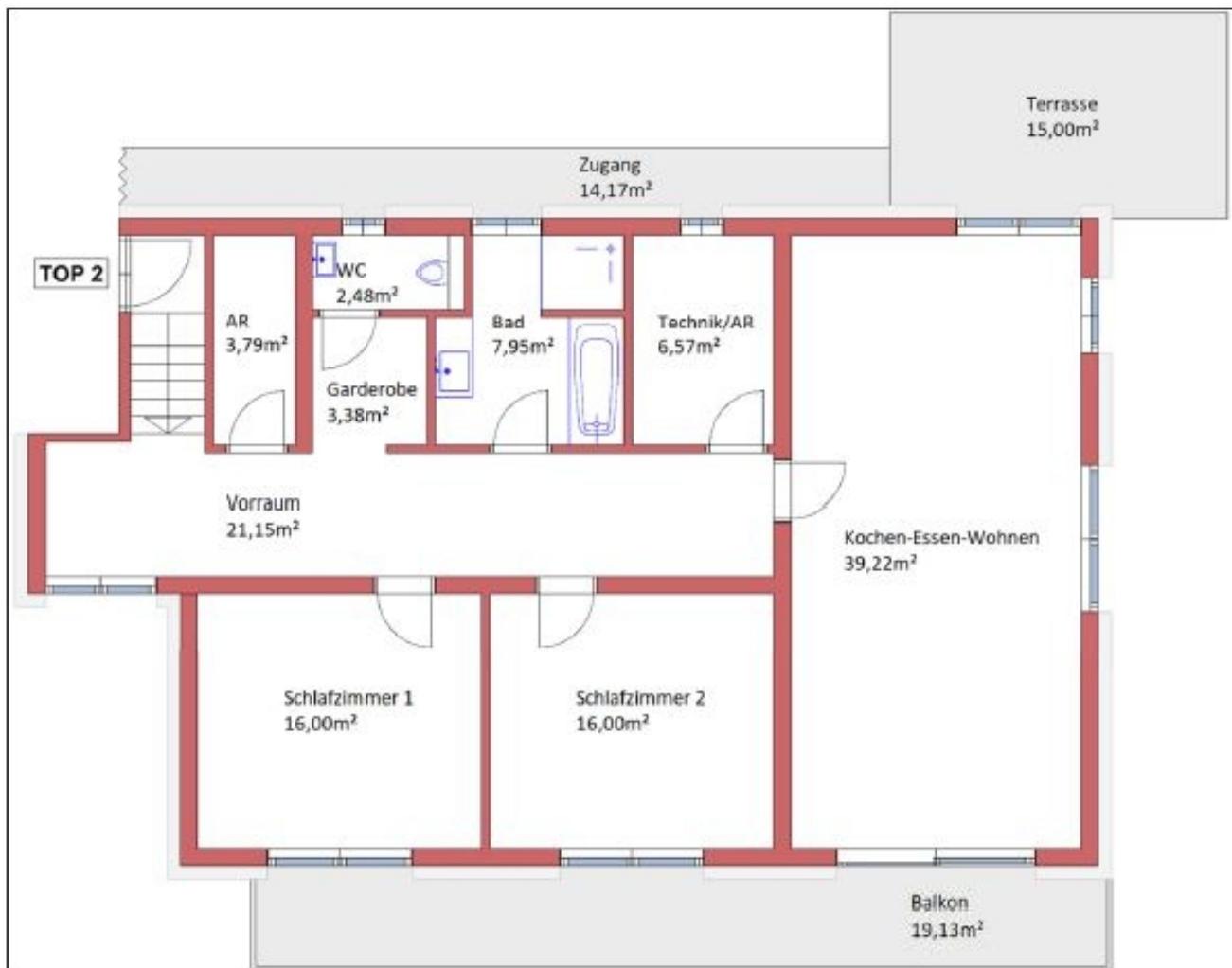


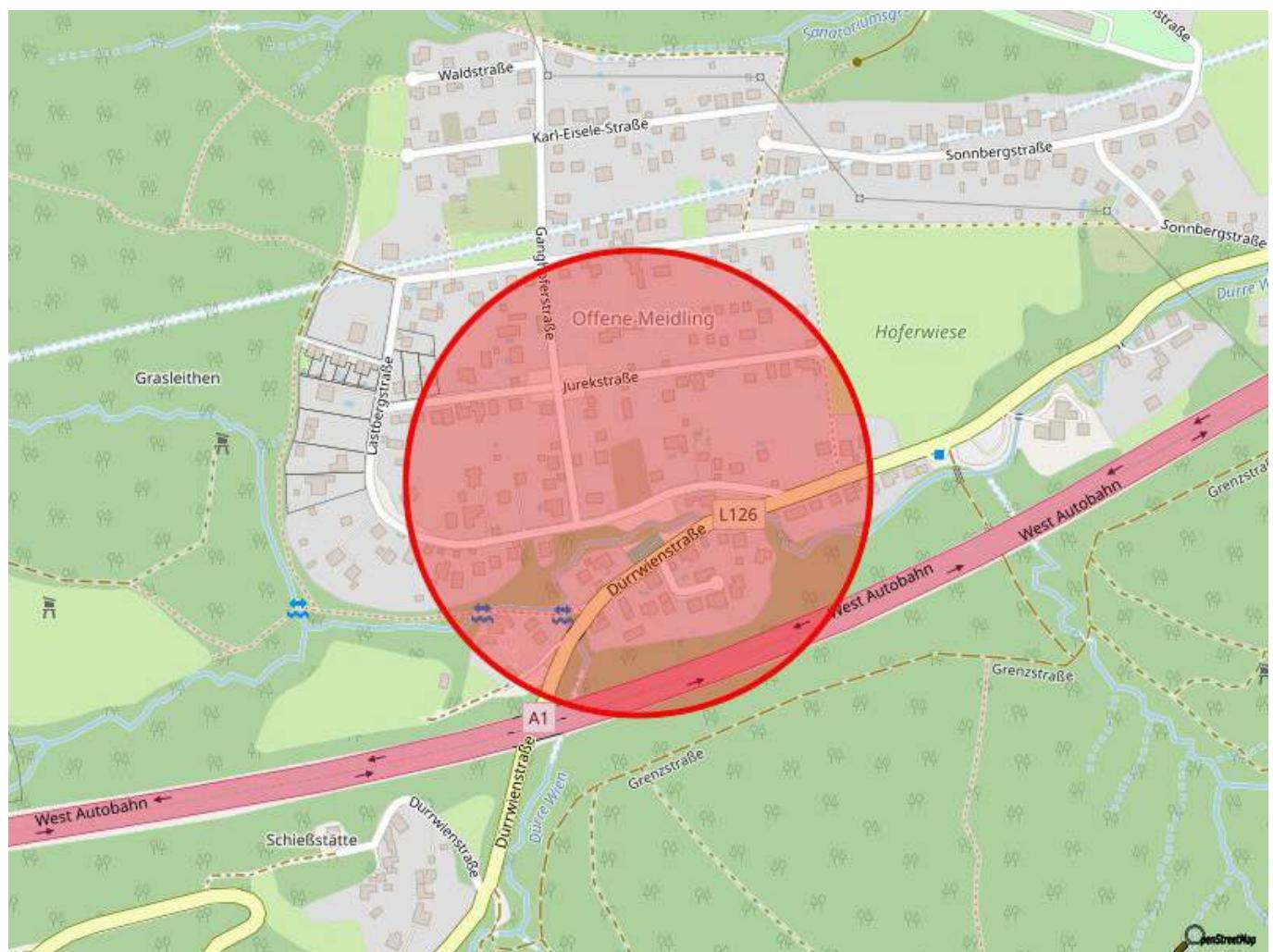












Objektbeschreibung

Genießen Sie modernen Wohnkomfort in diesem außergewöhnlichen Zweifamilienhaus, das sich perfekt in die malerische Landschaft des Lastbergs einfügt.

Trotz der zwei separaten Gartenwohnungen präsentiert sich die Immobilie optisch als elegantes Einfamilienhaus und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, in einer naturnahen Umgebung einen neuen Lebensabschnitt zu beginnen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über einen gemeinsamen Eingangsbereich entweder direkt zu Ihrer neuen Eigentumswohnung oder in den allgemeinen Technikraum. Der großzügige Vorraum bietet zahlreiche Stauraummöglichkeiten. Vom Vorraum aus erreichen Sie die große Garderobe sowie das separate WC mit Handwaschbecken. Jede Wohnung verfügt über ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne,

Der Technikraum beherbergt eine energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe mit Stützkühlfunktion sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Der lichtdurchflutete ca. 39,22 m² große Wohnbereich bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen und Entspannen.

Ausstattung:

- Fenster: JOSKO-Fenster mit Sicherheitskontakte, elektrischen Rollläden und Insektenschutzgittern
- Innentüren: 2,20 m hohe DANA-Innentüren mit Griffwerk-Drückergarnituren und „smart2lock“-Technik
- KNX-Grundausrüstung mit Alarmanlage
- Eingangstüren: Pirnar-Eingangstüren mit Fingerscan-Zutrittskontrolle
- Bodenbeläge: Pflegeleichter Eichenparkett von Weitzer in den Schlaf- und Wohnbereichen, italienisches Feinsteinzeug in Betonoptik in den restlichen Räumen
- Heizung & Energie: Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Luft-Wärmepumpe und PV-Vorbereitung
- Blower-Door-Test: Luftpichte Gebäudehülle auf Passivhaus-Niveau
- Bauweise: Ziegelmassivbauweise (25 cm Ziegel + 20 cm Vollwärmeschutz)
- Fenster: Großzügige Josko Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und hohem Schallschutz
- Parkplätze: Zwei KFZ-Abstellplätze pro Wohneinheit mit angrenzendem Kellerabteil und Starkstromanschluss

Erleben Sie erstklassigen Wohnkomfort in einer modernen und energieeffizienten Umgebung. Dieses Zweifamilienhaus am Lastberg bietet Ihnen alles, was das Herz begeht!



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 des Hauses erhalten.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN