Traumhaftes Einfamilienhaus in Pressbaum – Neuwertig, großzügig und modern !

Objektnummer: 6866

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,60 m²
Nutzfläche:	238,80 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	820,00 m²
Keller:	83,20 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,94
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

32.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Erwin Sedlacek

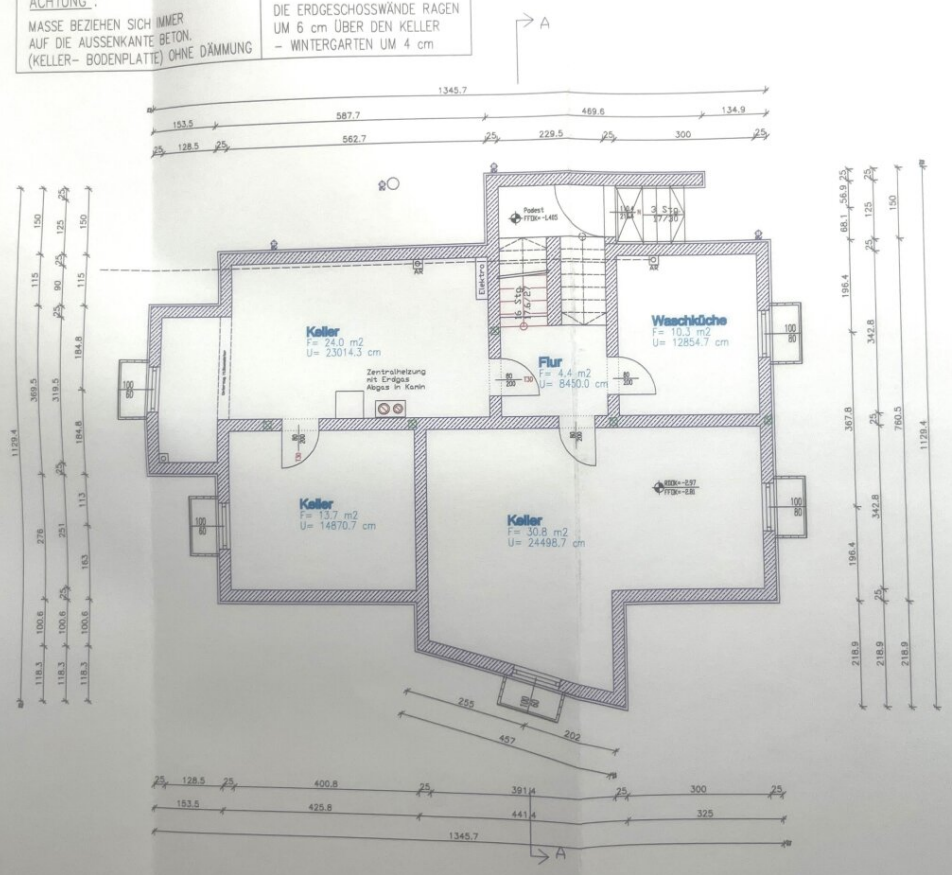
FH
Real

Kellergeschoß

Nfl.=83,20 m²

ACHTUNG :
MASSE BEZIEHEN SICH IMMER
AUF DIE AUSSENKANTE BETON.
(KELLER- BODENPLATTE) OHNE DÄMMUNG

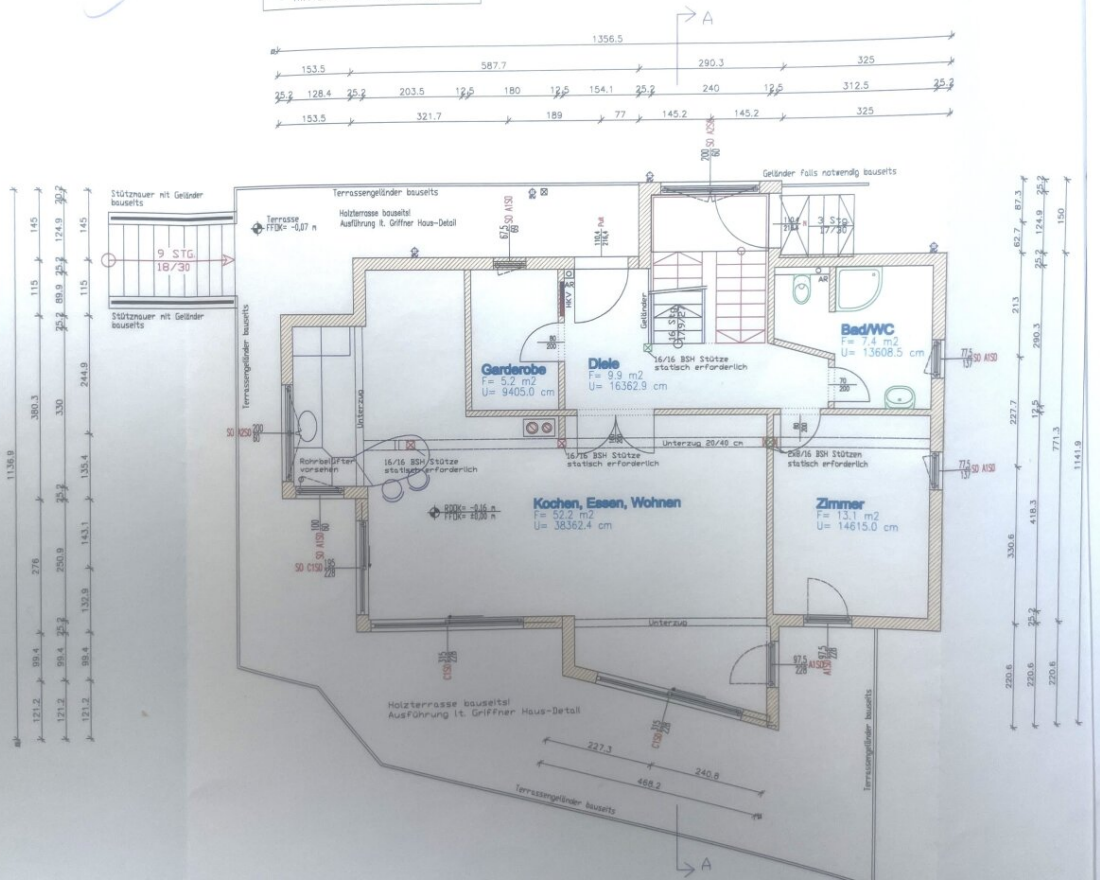
ACHTUNG :
DIE ERDGESCHOSSWÄNDE RAGEN
UM 6 cm ÜBER DEN KELLER
– WINTERGARTEN UM 4 cm



Erdgeschoß

Nfl.=87,80 m²

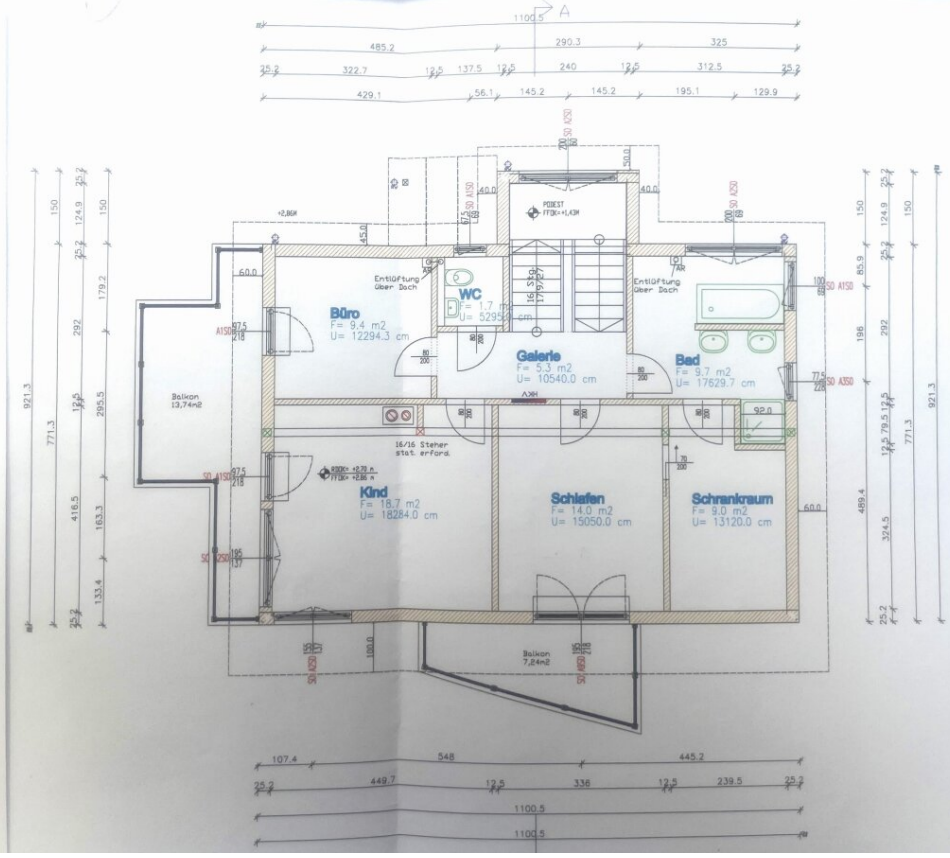
ACHTUNG :
DIE ERDGESCHOSSWÄNDE RAGEN
UM 6 cm ÜBER DEN KELLER
– WINTERGARTEN UM 4 cm



Obergeschoß

Nfl.=67,8 m²

Gs.Nfl.=155,6 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Pressbaum/Pfalzau, einem idyllischen Ort in Niederösterreich, der sich perfekt für Familien und Naturliebhaber eignet. Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise (Griffner Haus) mit Massivkeller und einer großzügigen Grundfläche von 1000 m² (Baurechtsgrund der ÖBF, bis zum Jahr 2104) bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen.

Der Kaufpreis repräsentiert nicht nur eine Investition in eine Immobilie, sondern auch in Lebensqualität. Hier genießen Sie einen uneinsichtigen, atemberaubenden Garten- und Grünblick, der Ihnen jeden Morgen ein Lächeln ins Gesicht zaubert und Ihnen die Möglichkeit gibt, die Schönheit der Natur direkt vor Ihrer Haustür zu erleben.

Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung. Der offene Wohnbereich mit Wohnküche lädt zum Verweilen und geselligen Beisammensein ein. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine angenehme Atmosphäre. Die moderne Küche mit eigener Speis ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, in dem das Kochen zum Vergnügen wird. Ein repräsentativer Eingangsbereich läßt keine Wünsche offen.

Die hochwertigen Materialien, wie Stab-Parkett- und Steinböden, verleihen jedem Raum eine elegante Note. Genießen Sie die behagliche Wärme der Fußbodenheizung mittels Gas-Zentralheizung, die Ihnen auch an kalten Tagen ein angenehmes Wohnklima garantiert. Eine Staubsaugeranlage im ganzen Haus vereinfacht Ihnen die Hausarbeit. Ein Wäscheschacht vom Badezimmer im OG zum Wäscheraum im Keller erleichtert einen zusätzlichen Weg zur Wasch- und Trockenmaschine. Ein Badezimmer mit Fenster, Regendusche und Badewanne bietet Ihnen die Möglichkeit, nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Im Obergeschoß befinden sich 3 Schlafräume und ein Bekleidungszimmer. Eine weitere eigenen Toilette bzw. Badezimmer sind ebenso großügig dimensioniert. Im Kellerbereich werden Sie mit einer Sauna mit anschließender Regendusche und einen großen Fitnessraum verwöhnt. Selbstverständlich sind weitere Räumlichkeiten für Ablage etc. vorhanden. Das Highlight ist ein unterirtischer Verbindungsgang als Zugang zur großzügigen Doppelgarage.Ein E-Anschluß für Ihr Elektroauto ist bereits vorbereitet. Zur Sicherheit ist eine Alarmanlage mit Videoaufnahme im ganzen Außenbereich angebracht.

Die Verkehrsanbindung in Pressbaum ist hervorragend. Mit dem Bus oder Bahn bzw. Anschluß der West-Autobahn, erreichen Sie bequem die umliegenden Städte und genießen gleichzeitig die ruhige Lage, die Ihnen diesen Rückzugsort bietet. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Vorzüge des Landlebens in vollen Zügen genießen – sei es beim Spaziergang in der Natur oder beim Entspannen auf Ihrer eigenen großzügigen Terrasse.

Dieses Einfamilienhaus in Pressbaum ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst, wie dieses Traumhaus Ihr Leben bereichern kann. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne telefonisch **Herr Erwin Sedlacek Tel. 0664 348 3399** zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: **office@fh-real.a**t

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers. Infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap