Familienfreundliches, modernes Haus in idyllischer Naturlage in Pressbaum

Hausansicht Süd mit Umgebung

Objektnummer: 95194

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	87,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	580.000,00 €

Provisionsangabe:

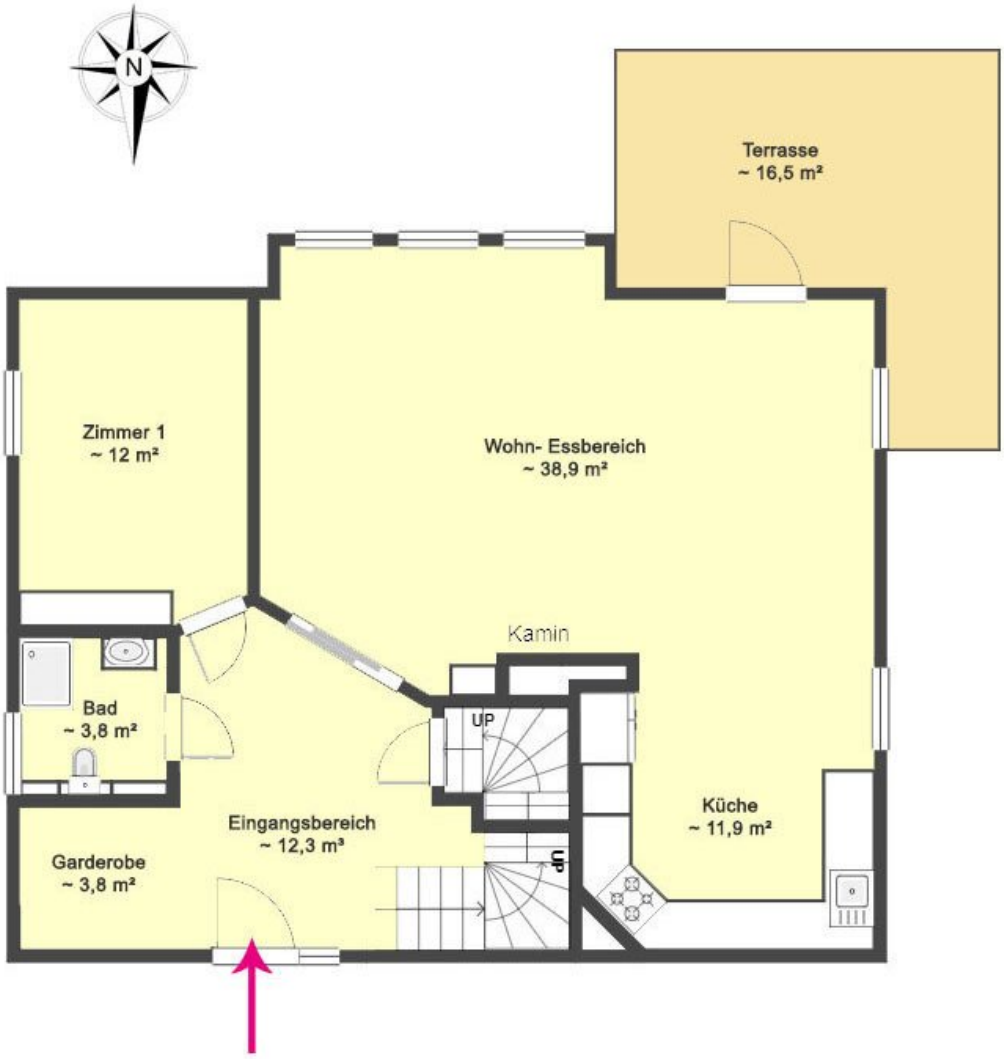
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

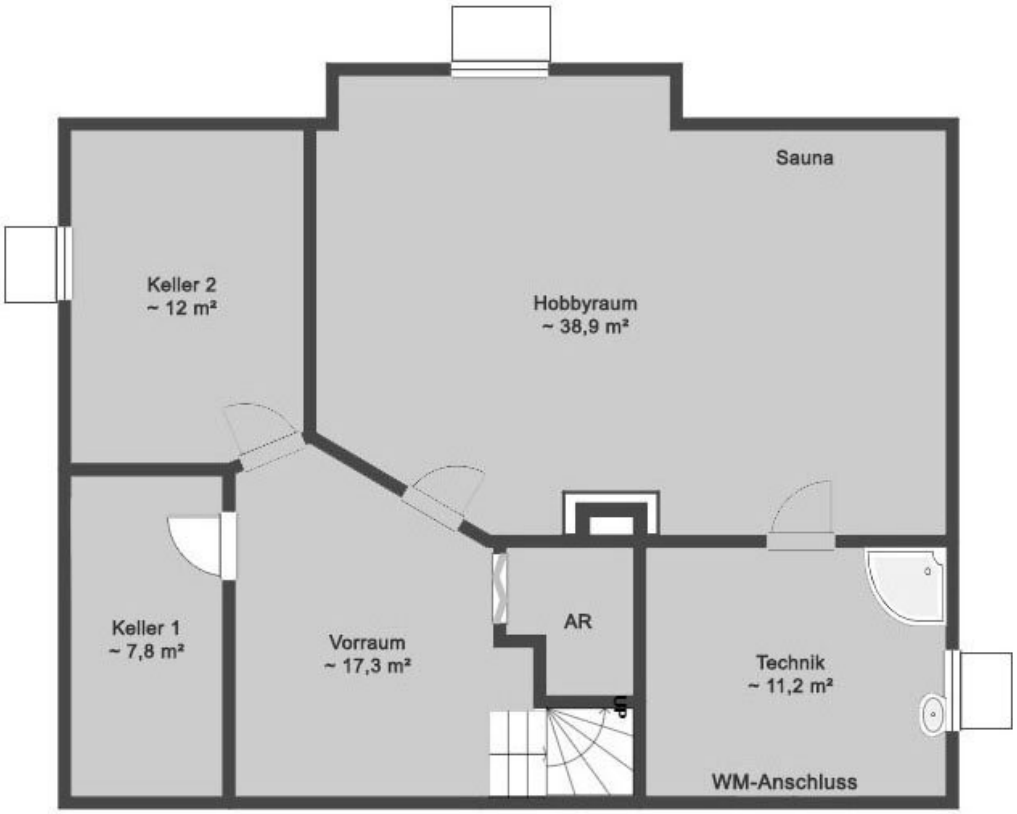
?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

durgol


N
Terrasse
~ 16,5 m²
Zimmer 1
~ 12 m²
Wohn- Essbereich
~ 38,9 m²
Kamin
Bad
~ 3,8 m²
UP
Eingangsbereich
~ 12,3 m³
Garderobe
~ 3,8 m²
Küche
~ 11,9 m²
up

SR
Zimmer 4
~ 12,8 m²
Zimmer 3
~ 12,3 m²
Zimmer 5
~ 14,8 m²
Vorraum
~ 7,5 m²
WC
~ 2,5 m²
SR
Zimmer 2
~ 21,4 m²
Up
Bad
~ 12,8 m²


Sauna
Keller 2
~ 12 m²
Hobbyraum
~ 38,9 m²
Keller 1
~ 7,8 m²
Vorraum
~ 17,3 m²
AR
Technik
~ 11,2 m²
WM-Anschluss

Objektbeschreibung

Dieses moderne, vollunterkellerte Einfamilienhaus liegt in ruhiger Lage mitten im Grünen und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 165 m² sechs Zimmer, verteilt auf zwei Etagen. Ideal für Familien, die ein neues Zuhause suchen!

Das Haus liegt nicht einmal 3 km vom Stadtzentrum Pressbaums entfernt auf dem Lastberg im Ortsteil Dürrwien. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen Pressbaums sind in wenigen Autominuten bzw. auch gut mit Bus und Fahrrad erreichbar. Die nahe gelegene Bahnstation Rekawinkel bietet regelmäßige Schnellbahnverbindungen Richtung Wien bzw. Neulengbach.

Die Immobilie beeindruckt mit durchdachter, großzügiger Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima. Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über einen Heizkessel der Firma Vaillant, eine 6 kW Photovoltaikanlage unterstützt die Stromproduktion. Zudem sorgt ein Kamin für Festbrennstoffe im Wohnzimmer für zusätzliche, angenehme Wärme. Die Fenster sind doppelt verglast und mit Außenrollläden und teilweise Insektenschutz ausgestattet. Die Südwestterrasse ist überdacht, ein Brunnen steht für die Gartenbewässerung zur Verfügung.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Stiegenhaus und Garderobe, der direkt in den knapp 40 m² großen Wohn-Essbereich mit Kamin und Ausgang auf die Südwestterrasse führt. Die offene, moderne Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet. Weiters werden im Erdgeschoß noch ein Schlafzimmer und ein Bad mit bodengleicher Dusche und WC geboten.

Im hellen, freundlichen Dachgeschoß liegen vom zentralen Vorraum ausgehend, südseitig drei Zimmer, wovon an Zimmer 5 ein Schrankraum angeschlossen ist sowie nordseitig ein weiteres Zimmer, ebenfalls mit Schrankraum. Das großzügige Bad ist hochwertig mit Eckbadewanne, Dampfdusche, Doppelwaschbecken, Bidet, Urinal und WC ausgestattet. Ein separates WC ist vorhanden.

Der Keller verfügt über ausreichend Stauraum mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit, im ca. 39 m² großen "Hobbyraum" gibt es eine Sauna, im Technikraum ist eine Dampfdusche eingebaut.

Der gepflegte Garten ist ideal für Familienaktivitäten und bietet Kindern viel Platz zum Spielen. Ein Gartengerätehaus bietet Platz für Utensilien. Zwei Kfz-Stellplätze runden das Angebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap