Wienerwald-Idylle für Anspruchsvolle: 6 Zimmer & Wintergarten | Westterrasse, Erdwärme & Doppelgarage



Objektnummer: 5597/392

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Möbliert:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

35.892,00 € inkl. 20% USt.

Haus - Einfamilienhaus

Österreich

3021 Pressbaum

2007 Teil Neubau 228,00 m² 255,00 m²

6 2 3

C 64,80 kWh / m² * a

A 0,74

997.000,00€

Ihr Ansprechpartner



Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U. Vogelweidplatz 4/4 1150 Wien















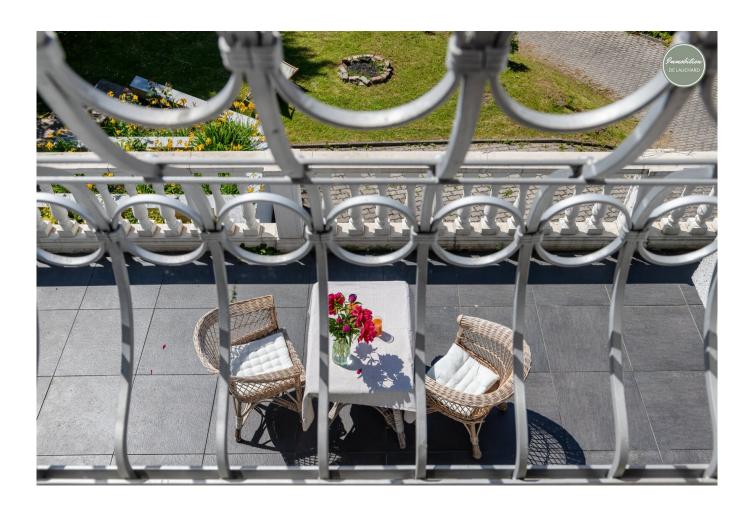
























































Grandelica Ot LAXONSO









































4.28 m → 4.31 m →



← 1.16 m → ← 1.16 m → ← 1.77 m



→ 4.68 m → **→** 3.91 m →





→ 3.43 m → → 4.84 m → 2.32 m → → 1.54 m −





4.89 m → 4.03 m

Objektbeschreibung

Wald. Raum. Leben.

Villa am Ende einer ruhigen Seitenstraße mit Grünblick (Gesamt Nutzfläche 255m² auf 3 Ebenen)

DOLCE VITA mitten im WIENERWALD | 6 Zimmer VILLA & Doppelgarage mit Wallbox | absolute Ruhelage

Einfamilienhaus gebaut 2007 mit Wintergarten und großzügigem Homeoffice Bereich mit Gartenzugang

Bitte nutzen Sie hier die Möglichkeit zum **virutellen Rundgang** im Haus mit Blick in die Umgebung: Rundgang Link

Diese, mit Liebe zum Detail erbaute Villa, erstreckt sich über drei Ebenen mit gleicher m² Aufteilung und richtet sich nach Westen und Süden. Sie können Ihre Bedürfnisse sehr bequem und großzügig in sechs Wohnräumen ausleben und sich nach Ihren Wünschen einrichten. Auf allen drei Wohnebenen stehen Badezimmer zur Verfügung und man könnte im unteren Geschoss eine eigene Wohneinheit schaffen - derzeit wird diese als geräumiges Home Office genutzt und die Kombi-Sauna als Entspannungsmöglichkeit. Ein absolutes HIGHLIGHT - neben der großen Westterrasse - ist der charmante, beheizbare WINTERGARTEN. Er bietet Ihnen eine großartige Wohnraumerweiterung um viele Abende mit Familie und Freunden zu genießen - sehen Sie auf den Bildern die praktische Außenküche dazu. Die jetzigen Eigentümer verabschieden sich nur schwerzen Herzens aus logistischen Gründen von diesem schönen Haus, welches sie seit 2017 modernisiert und aufgewertet haben. Beispielsweise mit einer Doppelgarage mit Wallbox für E-Autos und einer Photovoltaikanlage am Garagendach! Die idyllische Lage mitten im Wienerwald in einer Sackgasse runden das tolle Angebot ab.

Sie sehen, es wurde bereits an vieles gedacht und Sie könnten Weihnachten in Ihrem neuen Zuhause genießen! Das genaue Bezugsdatum kann mit den Eigentümern noch abgestimmt werden. Der Großteil der Einrichtung verbleibt im Haus.

Was wäre ein Exposé ohne Fakten? Hier für Sie in Kürze:

1. Wintergarten

- an der Südseite des Hauses im mittleren Geschoss mit Schiebetüren und Fenster auf alle Seiten - der IDEALE Raum für FESTIVITÄTEN
- Küchenzeile (mit Induktionskochfeld, Backofen, Spülbecken extra-large)
- Esstisch für 6 Personen und Lounge Garnitur für 8 Personen
- beheizbar (Schwarzstrahler 2x3,5 KW)

2. Technische Details

- Baujahr 2007
- Ziegelmassiv Bauweise
- Fußboden-Erdwärmeheizung auf allen Ebenen | Ochsner Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 10 kWp Nennleistung
- DOPPELGARAGE mit Wallbox fürs Laden von E-Autos mit 22 KW Leistung
- Offener Kamin im Wohnsalon (maßgefertigte Sonnenhuber Keramik)
- Kabelgebundener Ethernet-Anschluss auf allen Ebenen (auch in der Garage)
- Schwarzstrahler und elektronische Jalousien im Wintergarten
- LED-Beleuchtung im ganzen Haus
- Hoch-Geschwindigkeit Internet-Anschluss, TV und Telefonanschluss

Garten: teilweise terrassiert, mehrere Blumenbeete vorhanden zur individuellen Bepflanzung
3. Raumaufteilung
Mitteleres Geschoss:
2. Zugang zum Haus über eine überdachte Außenstiege (an der Hauswandseite überdacht)
4. Entrée (Vorraum und Gararobe - extra Raum) & offene Holzstiege zum oberen Geschoss
6. Wohnküche mit hochwertige Markengeräten
8. Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang zur Terrasse & Wintergarten
10. Toilette
Oberes Geschoss
2. 3 Zimmer (teilweise Fernblick Südwest)
4. Großes Badezimmer (Doppelwaschtisch, Walk-In Dusche, Badewanne x-large)
6. Vorraum

8. Toilette (separat)
Unteres Geschoss:
2. 2 Zimmer mit Gartenzugang - wunderschöne Fenster- bzw. Terrassenfront
4. Badezimmer (mit Dusche), WC
6. Vorratsraum (könnte als Küche genutzt werden)
8. Technikraum (bzw. auch Waschküche)
10. Sauna Kabine
12. Garderobe
würde mich sehr freuen, wenn Sie die Bilder der Liegenschaft sowie die za ten ansprechen und Sie an einem Termin zum Kennenlernen des Anwesens i I. Ich ersuche Sie höflichst, um Ihre Anfrage, wir können nach Übermittlung Ih

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie die Bilder der Liegenschaft sowie die zahlreichen Fakten ansprechen und Sie an einem Termin zum Kennenlernen des Anwesens interessiert sind. Ich ersuche Sie höflichst, um Ihre Anfrage, wir können nach Übermittlung Ihrer Daten sehr gerne telefonieren um nähere Details zu besprechen. Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer
- E-Mail Adresse
- (c) Fotos vom Eigentümer
- (c) Drohnenaufnahmen & Virtual Tour von Lauchard Immobilien e.U. in Kooperation mit Property Photos GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <2.000m Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m Geldautomat <2.000m Post <2.000m Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap