Jeder Tag wie Urlaub – Stilvolles Architektenhaus am Kaiserspitz in sonniger Ruhelage mit Panoramablick



gartenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95413

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	319,00 m²
Nutzfläche:	493,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Keller:	148,89 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	2.480.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

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








HOME

































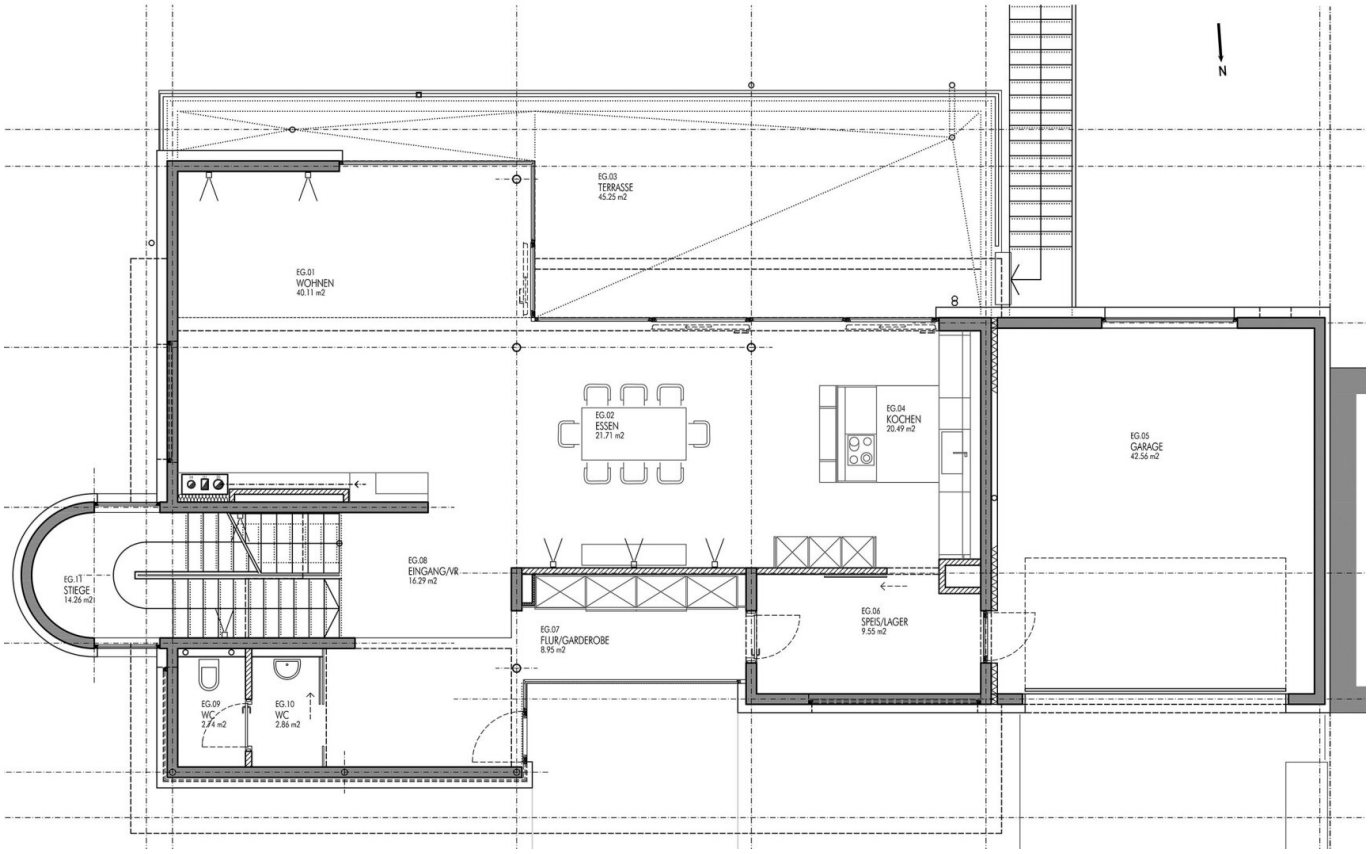


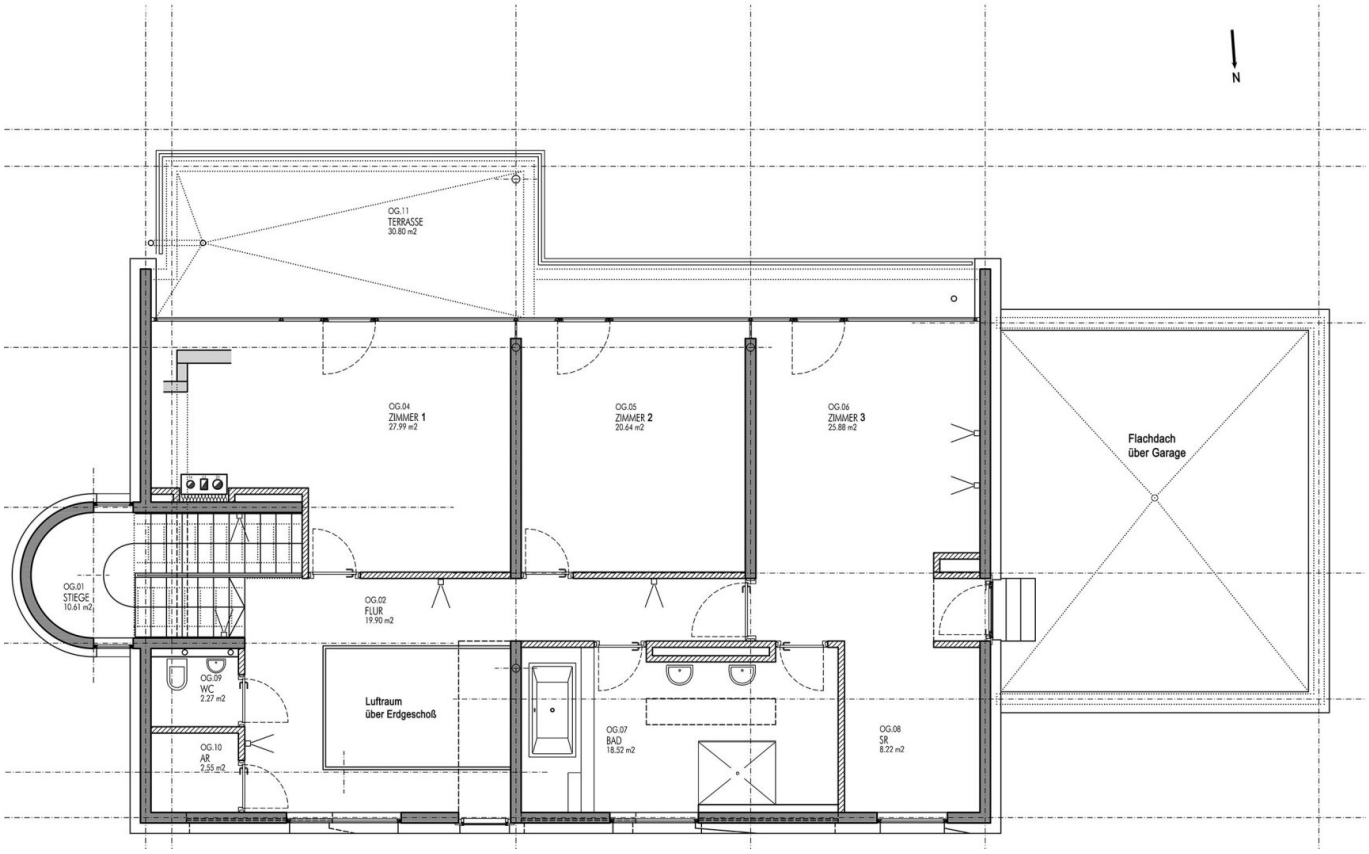


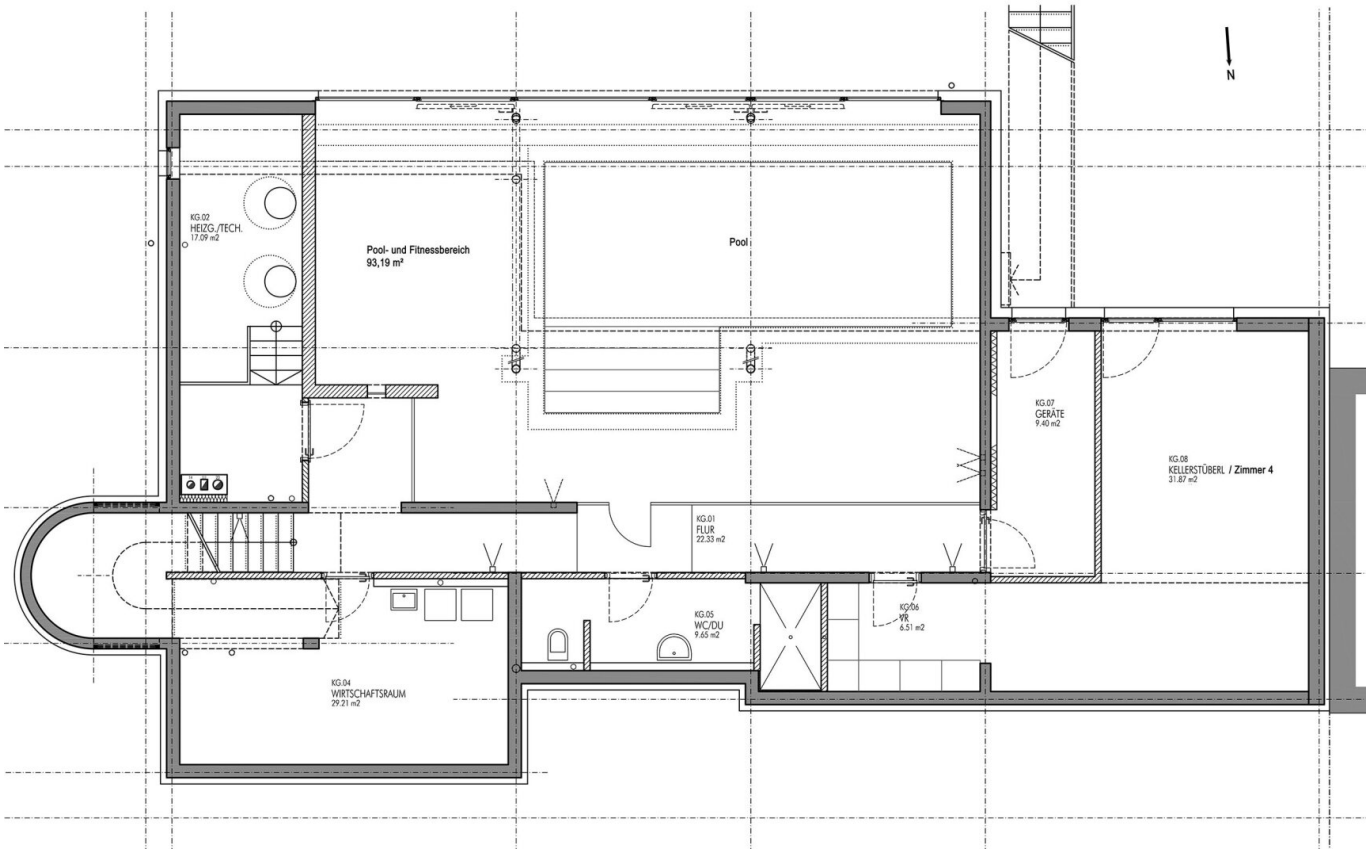







N
EG.03
TERRASSE
45.25 m2
EG.01
WOHNEN
40.11 m2
EG.02
ESSEN
21.71 m2
EG.04
KOCHEN
20.49 m2
EG.05
GARAGE
42.56 m2
EG.11
STIEGE
14.26 m2
EG.08
EINGANG/VR
16.29 m2
EG.07
FLUR/GARDEROBE
8.95 m2
EG.06
SPEIS/LAGER
9.55 m2
EG.09
WC
2.74 m2
EG.10
WC
2.86 m2


N
OG.11
TERRASSE
30.80 m2
OG.04
ZIMMER 1
27.99 m2
OG.05
ZIMMER 2
20.64 m2
OG.06
ZIMMER 3
25.88 m2
Flachdach
über Garage
OG.01
STIEGE
10.61 m2
OG.02
FLUR
19.90 m2
OG.09
WC
2.27 m2
Luftraum
über Erdgeschoß
OG.10
AR
2.55 m2
OG.07
BAD
18.52 m2
OG.08
SR
8.22 m2


N
KG.02
HEIZG./TECH.
17.09 m2
Pool- und Fitnessbereich
93,19 m²
Pool
KG.07
GERÄTE
9.40 m2
KG.08
KELLERSTÜBERL / Zimmer 4
31.87 m2
KG.01
FLUR
22.33 m2
KG.05
WC/DU
9.65 m2
KG.06
VR
6.51 m2
KG.04
WIRTSCHAFTSRAUM
29.21 m2

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in exklusiver Sackgassenlage am Kaiserspitz mit traumhaftem, unverbautem Südblick über Wiesen und Wälder. Das 2009 in hochwertiger Massivbauweise (Porr) errichtete Haus bietet ca. 319 m² Wohnfläche (ca. 490 m² Nutzfläche) und überzeugt durch durchdachte Architektur, großzügige Räume und erstklassige Ausstattung.

Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich (ca. 83 m²) mit offener Designküche (Poliform, Miele) und direktem Zugang zur Südterrasse. Hochwertige Materialien wie Raucheichenböden, Basaltstein und Aluminiumfenster (Schüco) unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer im Obergeschoß (alle mit Terrassenzugang), großzügige Sanitärbereiche sowie ein zusätzliches Zimmer im Gartengeschoß mit eigenem Bad – ideal für Gäste oder Einliegerbereich. Highlight ist die Indoor-Poollandschaft mit direktem Gartenzugang.

Ausstattung & Technik: Fußbodenheizung/Unterbodenkollektoren, Solarthermie (27,2 m²), Brennwerttherme, 1.000-Liter-Speicher, Doppelgarage mit Wallbox, automatische Gartenbewässerung.

Ruhige, naturnahe Lage mit guter Anbindung: Bahnhof Rekawinkel ca. 2 km, A1 Anschluss Pressbaum ca. 4 km, Wien in ca. 15 Minuten erreichbar. Einkauf, Schulen und Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Fazit: Hochwertiges Architektenhaus mit viel Privatsphäre, großzügigem Raumangebot und exzellenter Lage – ideal für anspruchsvolles Wohnen im Grünen nahe Wien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap