

+++Große Einfamilienhaus in Pressbaum – Wohnen am Wienerwald+++



Objektnummer: 14070

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Pressbaum
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,00 m ²
Nutzfläche:	349,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	144,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	888.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

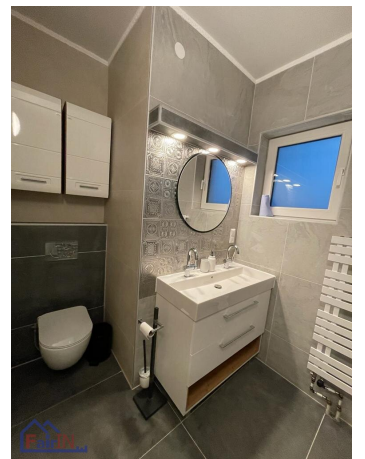
FAIRIN OG Team

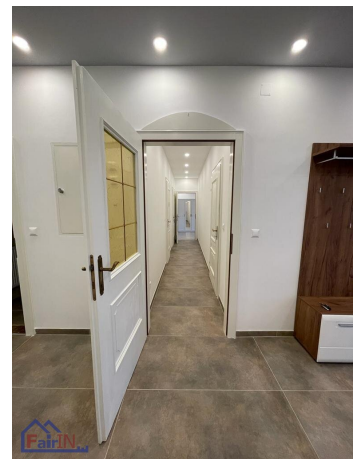
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

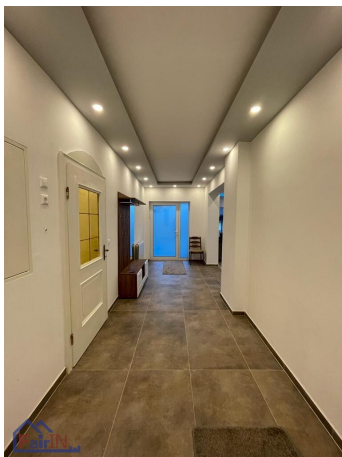
T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

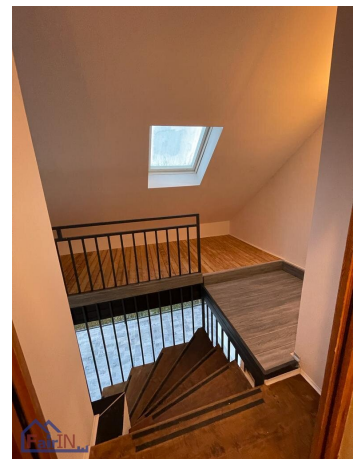
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

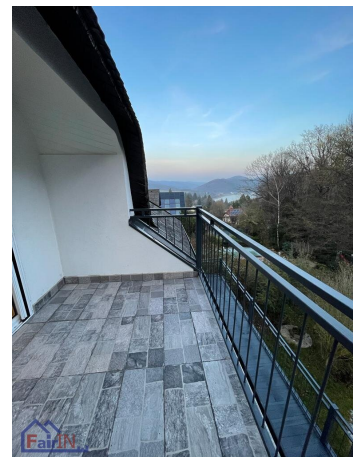














Objektbeschreibung

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in wunderschöner Lage im niederösterreichischen Pressbaum, im Bezirk St. Pölten-Land.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. **1.029 m²** bietet die Immobilie rund **206 m² Wohnfläche**, verteilt auf **6 Zimmern und 3 Etagen (Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss)**. Das Haus wurde 2024 umfassend saniert und präsentiert sich heute in hochwertigem, modernem Zustand.

Die besondere Lage mit Blick auf den **Wienerwaldsee** und die unmittelbare Nähe zum Wienerwald machen dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Rückzugsort. Hier treffen großzügiges Wohnen, Privatsphäre und Natur aufeinander.

Kein Verkehr, kein störender Lärm – nur das Rascheln der Blätter, Vogelgezwitscher und die Weite des Wienerwaldes.

Wohnen inmitten der Natur

Das Besondere an diesem Anwesen ist seine außergewöhnliche Lage.

Der großzügige Garten öffnet sich unmittelbar zur Natur. Der Wienerwald liegt praktisch vor der eigenen Haustür und begleitet das tägliche Wohnen mit einem unvergleichlichen Gefühl von Ruhe und Weite.

Spaziergänge beginnen direkt am eigenen Grundstück, die Jahreszeiten lassen sich unmittelbar erleben und jeder Blick aus dem Fenster eröffnet ein beeindruckendes Landschaftsbild.

Das großzügige Grundstück bietet dabei nicht nur viel Platz, sondern vor allem **Privatsphäre und Freiheit** – Raum zum Zurückziehen, Durchatmen und Ankommen.

Architektur, die Natur ins Haus holt

Bei der Gestaltung der Immobilie stand die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich stets im Mittelpunkt.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und holen die umliegende Natur direkt ins Haus. Die klare Architektur, harmonische Farbgestaltung und hochwertigen Materialien schaffen ein Ambiente, das modern, elegant und zugleich zeitlos wirkt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse und schafft einen fließenden Übergang zwischen Wohnraum und Garten.

Hier entstehen die besonderen Momente des Alltags: ein Frühstück in der Morgensonne, ein Glas Wein bei Sonnenuntergang oder ein entspannter Sommerabend mit Blick ins Grüne.

Die Terrasse

Die weitläufige Terrasse ist weit mehr als ein klassischer Außenbereich. Sie ist Aussichtspunkt, Rückzugsort und Treffpunkt zugleich.

Von hier aus schweift der Blick über den eigenen Garten bis zu den dichten Baumkronen des Wienerwaldes. Die außergewöhnliche Privatsphäre und der unverbaute Blick ins Grüne schaffen eine Atmosphäre, die man in dieser Form nur selten findet.

Ob ruhige Morgenstunden, entspannte Nachmittage oder lange Sommerabende – die Terrasse wird schnell zu einem der schönsten Plätze des Hauses.

Sanierung 2024

Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr **2024** wurde die Immobilie technisch und optisch auf einen modernen und hochwertigen Wohnstandard gebracht.

Dabei wurde besonderer Wert auf Qualität, Wohnkomfort und langfristige Werthaltigkeit gelegt.

Unter anderem wurden:

- sämtliche Wasser- und Elektroleitungen vollständig erneuert
- sämtliche Innenwände neu ausgeführt
- alle Fenster und Türen erneuert
- sämtliche Hebeschiebetüren erneuert
- das Gebäude umfassend gedämmt

- eine moderne Fußbodenheizung im Dachgeschoss installiert

Die neuen Fenster- und Türelemente sorgen nicht nur für eine zeitgemäße Optik, sondern tragen ebenso zu **Energieeffizienz, Schallschutz und einem angenehmen Wohnklima** bei.

Die umfassende Dämmung unterstützt zudem einen zeitgemäßen energetischen Standard und damit nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen.

Einziehen und ankommen

Auch bei der Einrichtung wurde nichts dem Zufall überlassen.

Hochwertige Materialien, eine harmonische Farbgestaltung und sorgfältig ausgewählte Möbel schaffen ein stimmiges Wohnambiente, das gleichermaßen modern und wohnlich wirkt.

Das Haus wird **vollständig möbliert** übergeben und ist damit sofort bezugsbereit.

Hier bedeutet Einziehen nicht lange planen, organisieren und einrichten – sondern einfach **ankommen und sich wohlfühlen**.

Besonderheiten auf einen Blick

- **Ca. 1.029 m² Grundstücksfläche**
- **Ca. 206 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer auf 3 Etagen(Keller,Erdgeschoss und Obergeschoss).**
- Einzigartige Lage in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald
- Blick auf den Wienerwaldsee
- Großzügiger Garten mit außergewöhnlicher Privatsphäre

- Natur unmittelbar hinter dem eigenen Garten
- Großzügige Terrasse mit unverbaubarem Blick ins Grüne
- Lichtdurchflutete Räume und großzügige Fensterflächen
- Fließender Übergang von Wohnbereich, Terrasse und Garten
- Umfassende Generalsanierung im Jahr 2024
- Erneuerte Wasser- und Elektroleitungen
- Erneuerte Fenster, Türen und Hebeschiebetüren
- Umfassende Dämmung
- Fußbodenheizung im Dachgeschoss
- Hochwertige Ausstattung und Möblierung
- **Voll möbliert und sofort bezugsbereit**

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen

Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit einer außergewöhnlichen Nähe zur Natur. Die Kombination aus moderner Ausstattung, hochwertiger Sanierung, großzügigem Grundstück, Privatsphäre und dem unverbaubaren Blick ins Grüne macht dieses Einfamilienhaus zu einem besonderen Rückzugsort im Wienerwald.

Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern ankommt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin für dieses Traumhaus - unter [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter der oben angeführten Telefonnummer.

Ihr Fairin Immobilien-Team

Mobil: [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

E-Mail: ib@fairin.at

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

