

**5 Min zum Bahnhof - 14 Min nach Hütteldorf S+U -  
Erstbezug - Luftwärmepumpe - Garagen und Stellplätze**



**Objektnummer: 15144**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	133,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,47
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

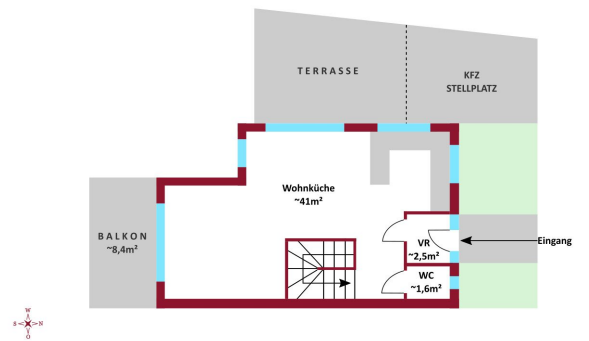


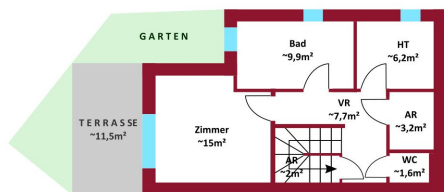
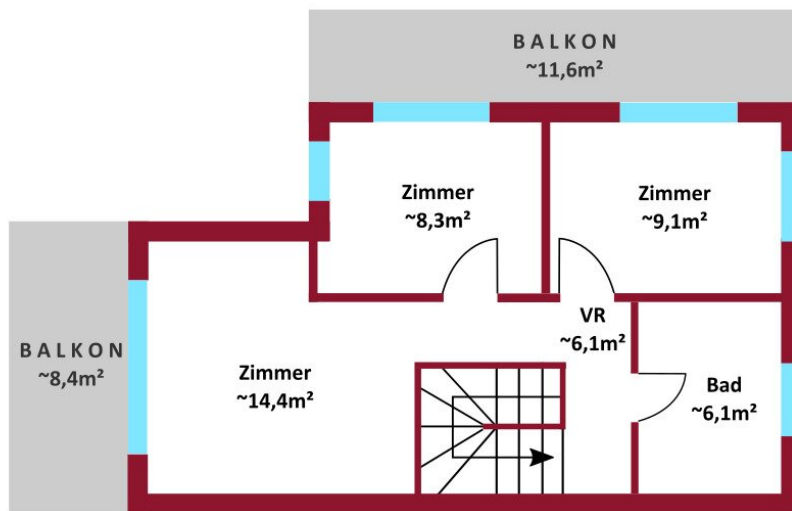
**Michael Hellebrand**

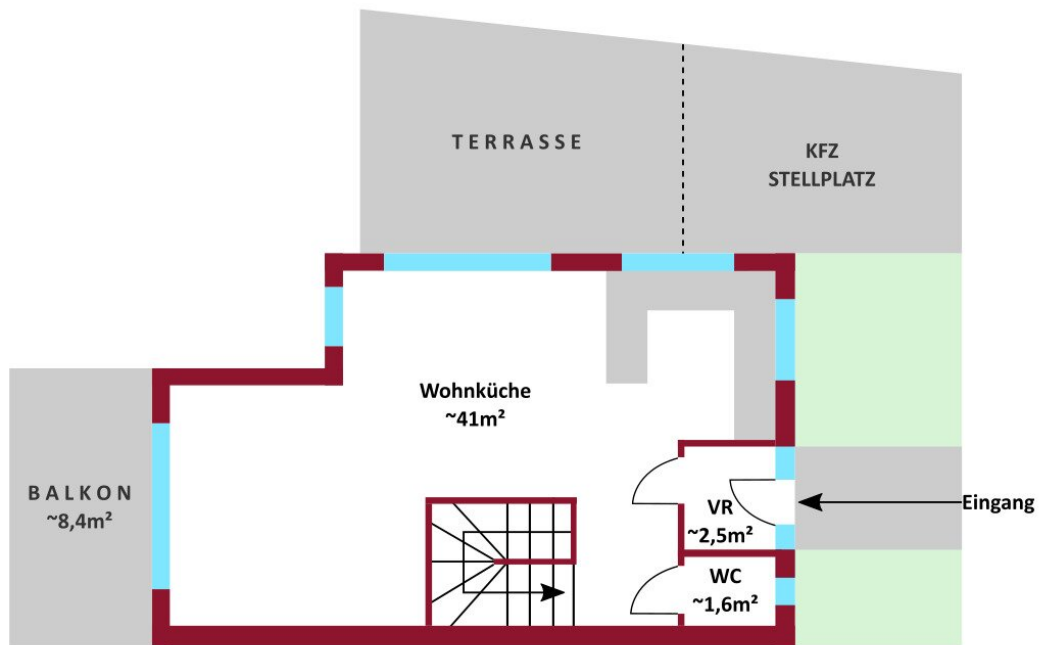
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

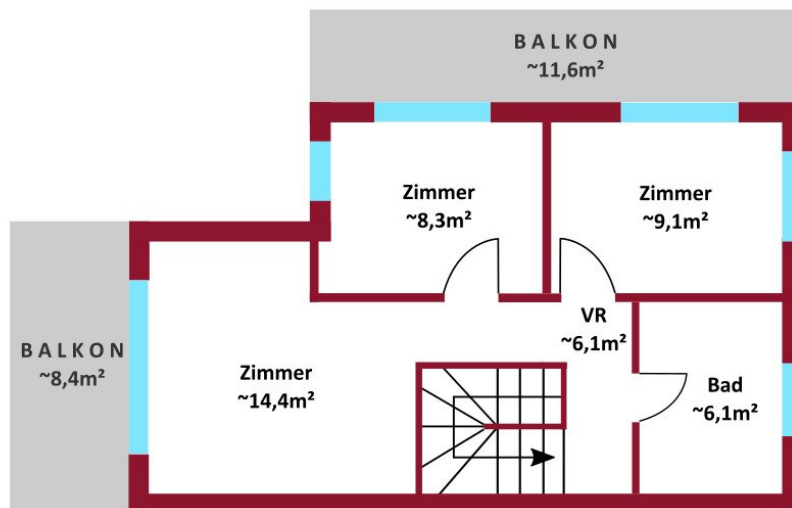
T +43 664 35 82 426

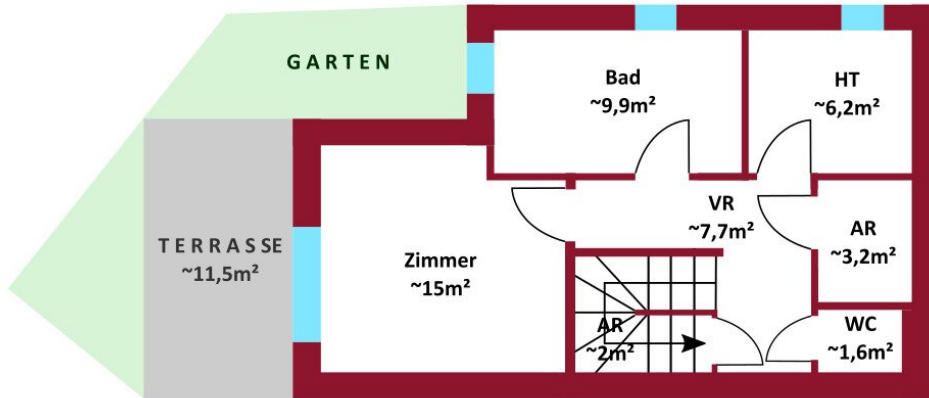




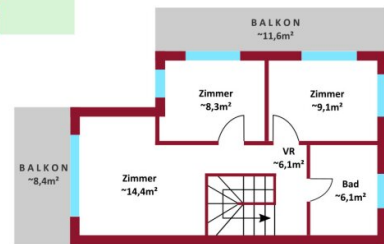
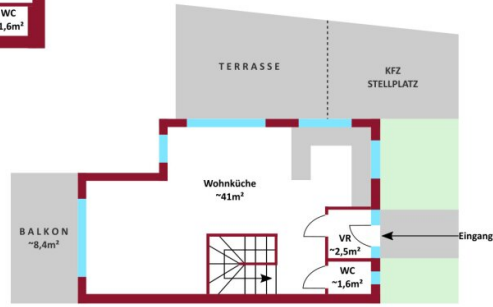
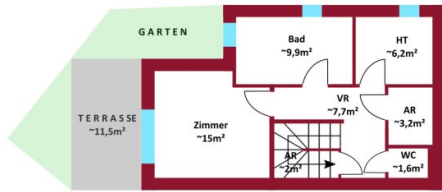












## Objektbeschreibung

Diese **exklusiven Doppelhäuser** verbinden moderne Architektur mit einer **grünen Ruhelage** und bieten Ihnen einen traumhaften **Blick auf den Wienerwald**. Nachhaltig gebaut und zukunftssicher, versprechen sie höchste Lebensqualität inmitten der Natur.

Die ideale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung: In nur 14 Autominuten erreichen Sie die U4-Station „Hütteldorf“ und genießen so die **perfekte Balance** zwischen Stadt und Erholung. Machen Sie diese einzigartige Immobilie zu Ihrem **persönlichen Rückzugsort**.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben. Auf Wunsch können wir gegen Aufpreis die Häuser schlüsselfertig anbieten.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 5 Zimmer zu je 133,44 m<sup>2</sup> und 134,88m<sup>2</sup>
- Gärten, Balkonen und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Sonnenschutzelementen
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Stellplätzen und Garagen
- E-Auto Ladestation vorbereitet

## **Kurzinfo Lage**

- S-Bahn Station 400m entfernt
- in 14 Autominuten zum Auhof Center
- in 22 Autominuten zur Klink Hietzing
- in 15 Autominuten zur U4 & S-Bahn Hütteldorf
- Volksschule 400 m entfernt
- Kindergarten 600m entfernt
- Supermarkt wie Spar, Billa, Hofer, Penny & Lidl sind fußläufig erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Tennis & Reiten, etc.

## **Kaufpreise und Kosten zur Übersicht**

**Top 1 = 5 Zimmer - WF 133,44m<sup>2</sup> - € 599.000,-**

**Top 2 = 5 Zimmer - WF 133,44m<sup>2</sup> - € 599.000,-**

**Top 3 = 5 Zimmer - WF 133,88m<sup>2</sup> - € 560.000,-**

**Top 4 = 5 Zimmer - WF 133,88m<sup>2</sup> - € 499.000,-**

**Zusätzlich** zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,-** verpflichtend zu erwerben.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

850m zum Autobus - "Pressbaum Klostergasse"

400m zum Pressbaum Bahnst - S50, REX 51

## **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 27,1 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Haus 4**

**Dieses sensationelles 5-Zimmer-Doppelhaus mit ca. 133,88m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrassen, Balkonen und Garten gliedert sich in**

- Wohnküche 41m<sup>2</sup>
- Vorraum 2,5m<sup>2</sup>
- Abstellraum 3,2m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer 15m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 9,1m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer 8,3 m<sup>2</sup>

- 4 Zimmer 14,4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche u. Handwaschbecken 9,9m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche u. Handwaschbecken 6,1m<sup>2</sup>
- getrennt begehbares WC's

## **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **Euro 560.000,-**

**Zusätzlich** zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,-** verpflichtend zu erwerben.

Der Fertigstellungstermin ist Mitte Anfang 2025 geplant. Die Häuser werden belagsfertig (ohne Küche) übergeben.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

850m zum Autobus - "Pressbaum Klostergasse"

400m zum Pressbaum Bahnst - S50, REX 51

## **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 27,1 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap