

## **Modernes Haus - exklusiv - mondän - ästhetisch**



**Objektnummer: 7320/294**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	58,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

22.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Regina Degen

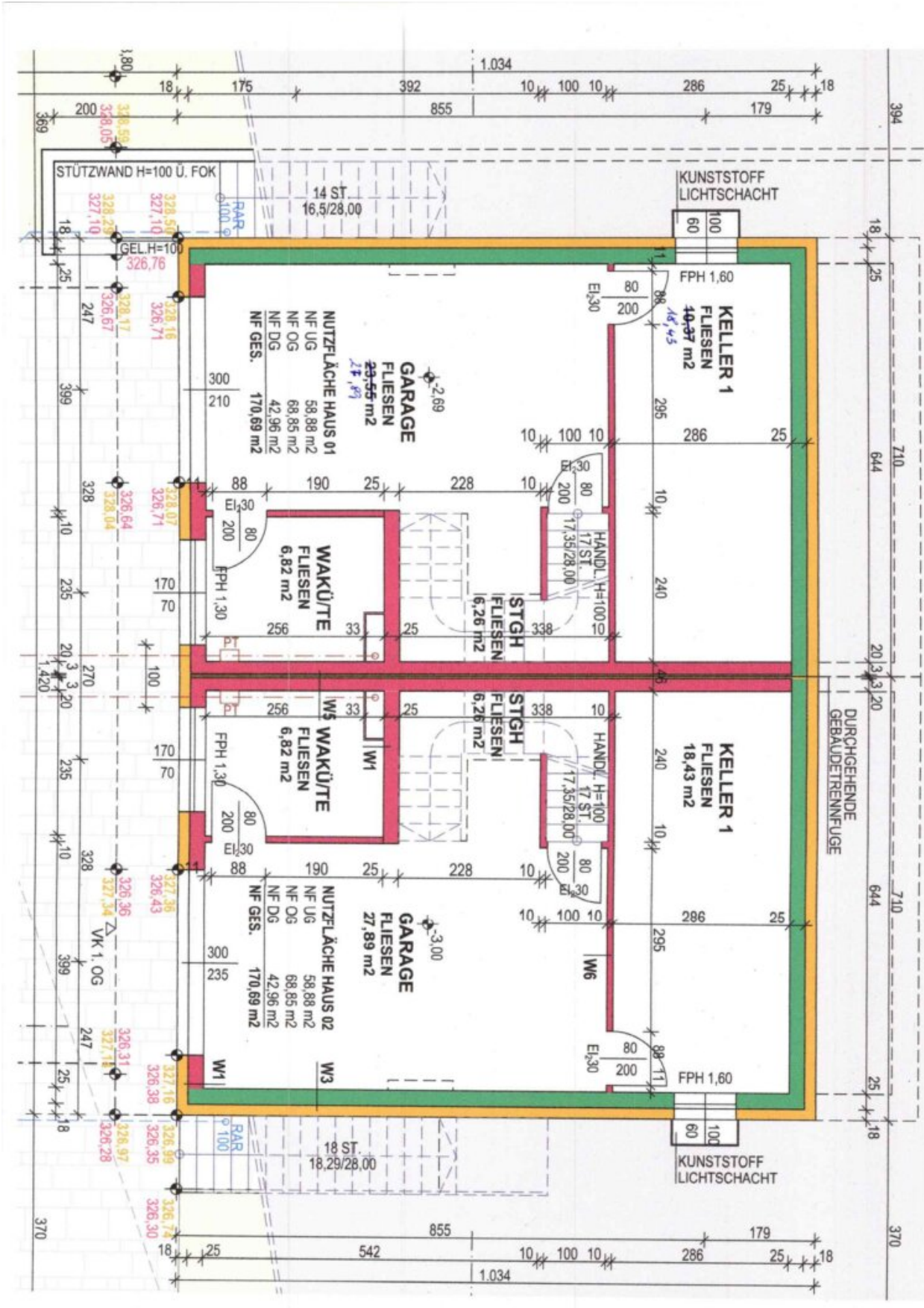
WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

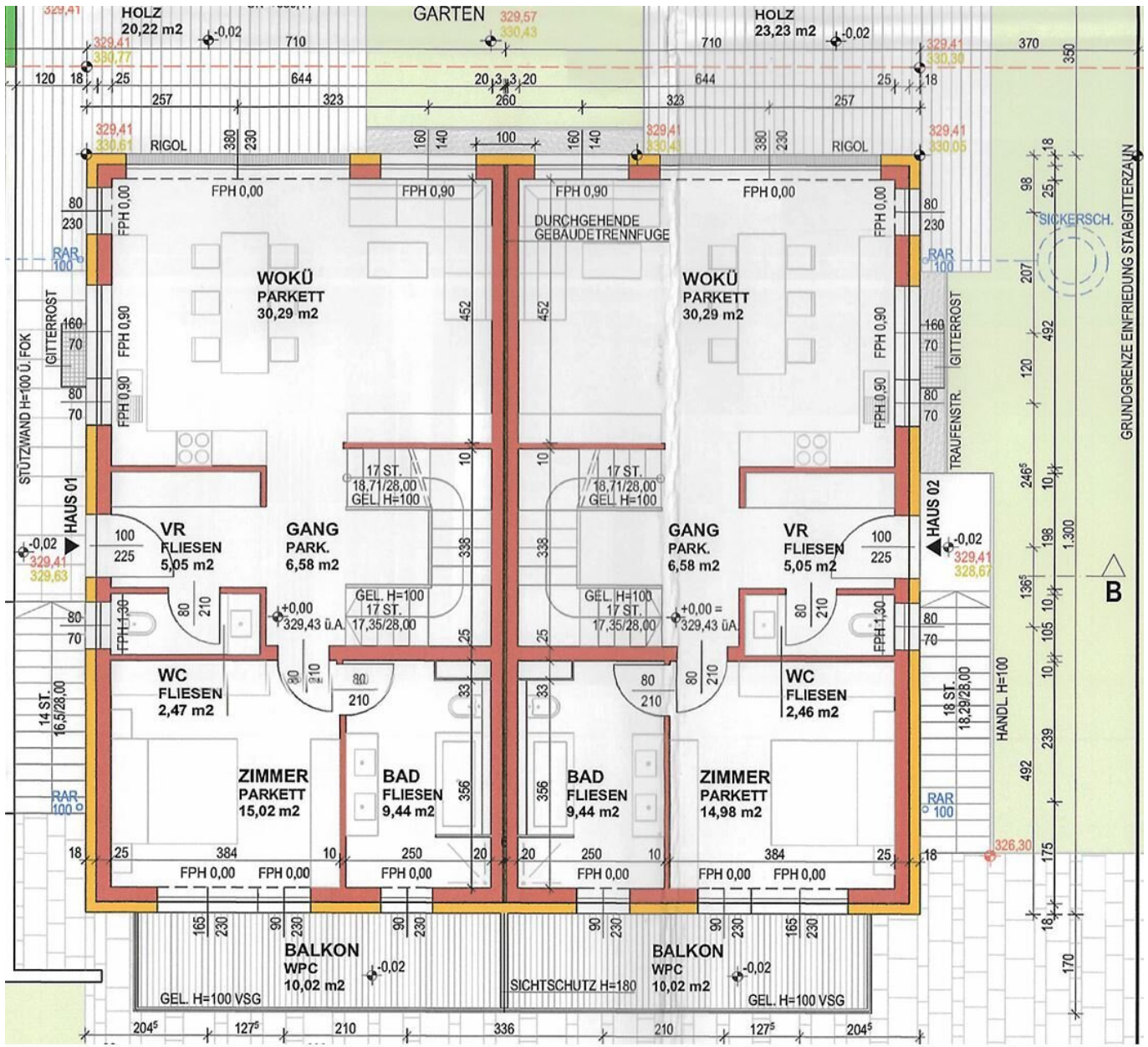
H +43 676 3919107

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

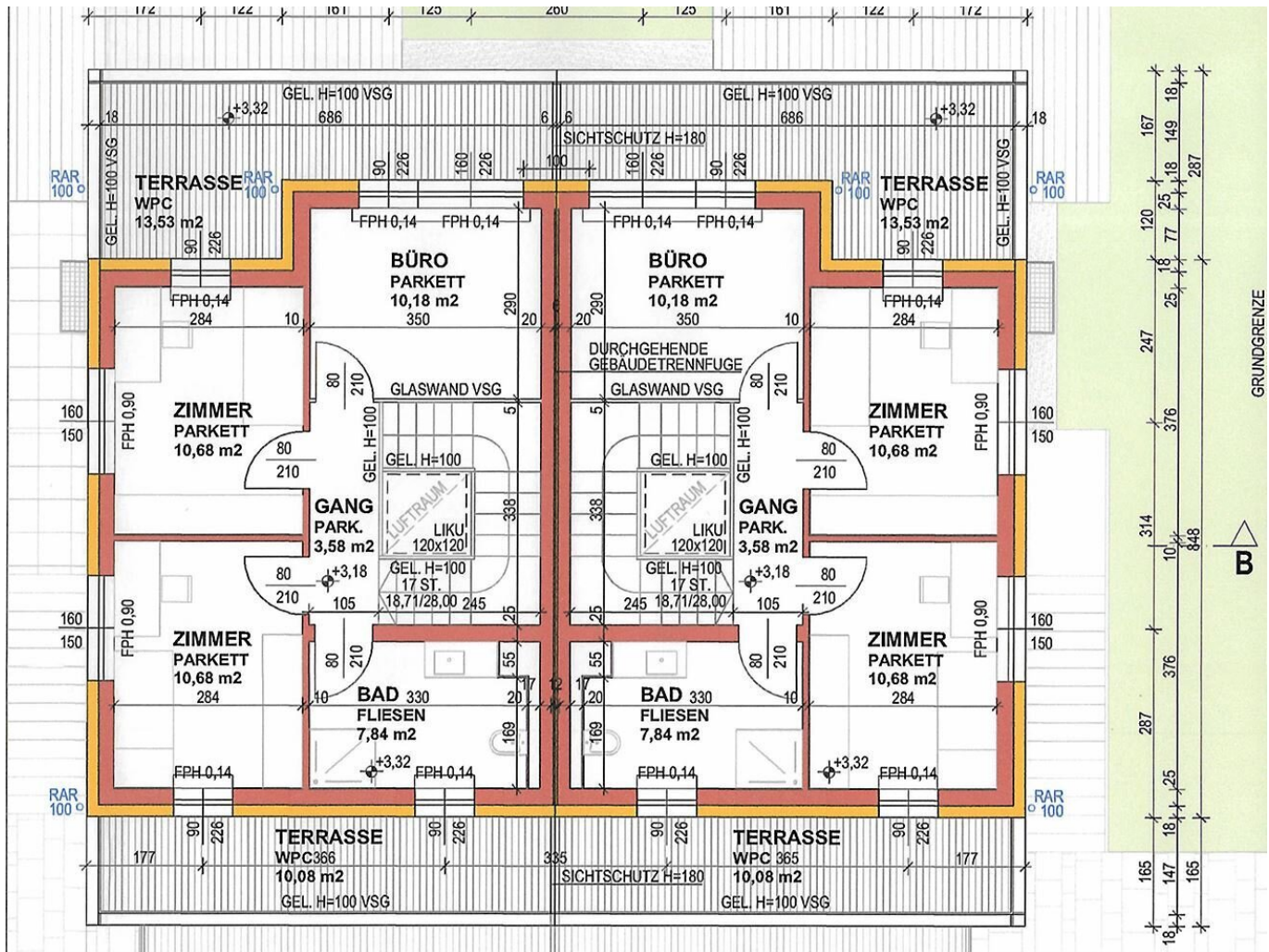








**B**



## Objektbeschreibung

Am Hauptkamm des Wienerwaldes liegt Pressbaum, wo am Bihaberg ein Doppelhaus entsteht. Die Nähe zum **Wienerwaldsee**, welcher als Erholungsgebiet zum Spazieren, Wandern und Radfahren einlädt, ist ein Paradies für Sportliebhaber und Naturfans! Umgeben von den Wäldern des Wienerwaldes haben Sie ein traumhaftes Refugium in idyllischer Lage.

Die Besonderheit dieses Neubaus ist die Lage! Genießen Sie den Blick ins Grüne und lassen Sie den Abend auf der Terrasse oder im Garten mit einem Glas Wein ausklingen.

Diese in Bau befindlichen Doppelhaushälften werden im 3. Quartal 2025 zu beziehen sein. Bei der Errichtung werden ausschließlich **hochwertige Materialien** verwendet und selbstverständlich ist das Gebäude am letzten Stand der Bau- und Ausstattungstechnik, auch thermisch. Das **Doppelhaus wird in Massivbauweise** errichtet und besteht aus einem dreigeschossigen Baukörper - Keller, Obergeschoss, Dachgeschoss. Das Gebäude besitzt eine Flachdachkonstruktion und jede Wohneinheit verfügt über 2 PKW-Stellplätze im Freien sowie einem Garagenplatz. Die Fenster haben eine 3-fach Verglasung mit elektrischen Außenrollos. Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung), die Stromquelle wird unterstützt durch eine Photovoltaikanlage am Dach.

### Raumaufteilung OG:

Das Haus ist vom Keller und einem seitlichen Eingang zu begehen. Auf dieser Ebene befindet sich das Vorzimmer, Gang mit Stiegenhaus, Wohnküche mit Ausgang auf Terrasse/Garten, Masterbedroom mit eigenem Bad (Badewanne), WC und Ausgang auf den Balkon, Abstellraum und Gäste WC.

### Raumaufteilung DG:

Über die Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich 2 Schlafzimmer, 1 Büro/Studio sowie ein Bad mit Dusche und WC befinden. Ein besonderes Highlight ist, dass jedes Zimmer einen Ausgang auf die Terrasse hat.

### Raumaufteilung Keller:

Garageneinfahrt mit elektrischem Tor, Technikraum, Waschküche und Hobbyraum/Abstellraum/Werkstatt

Der Preis für eine Doppelhaushälfte ist € 629.000,00

Regina Degen steht für eine Besichtigung und weitere Fragen gerne zur Verfügung -  
regina.degen@wisionhome.at oder 0676 391 91 07

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap