

## Ein Ort zum Wohlfühlen: Einfamilienhaus in idyllischer Grünlage



Nordansicht mit Carport

**Objektnummer: 3519\_325**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Schilcher**

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach

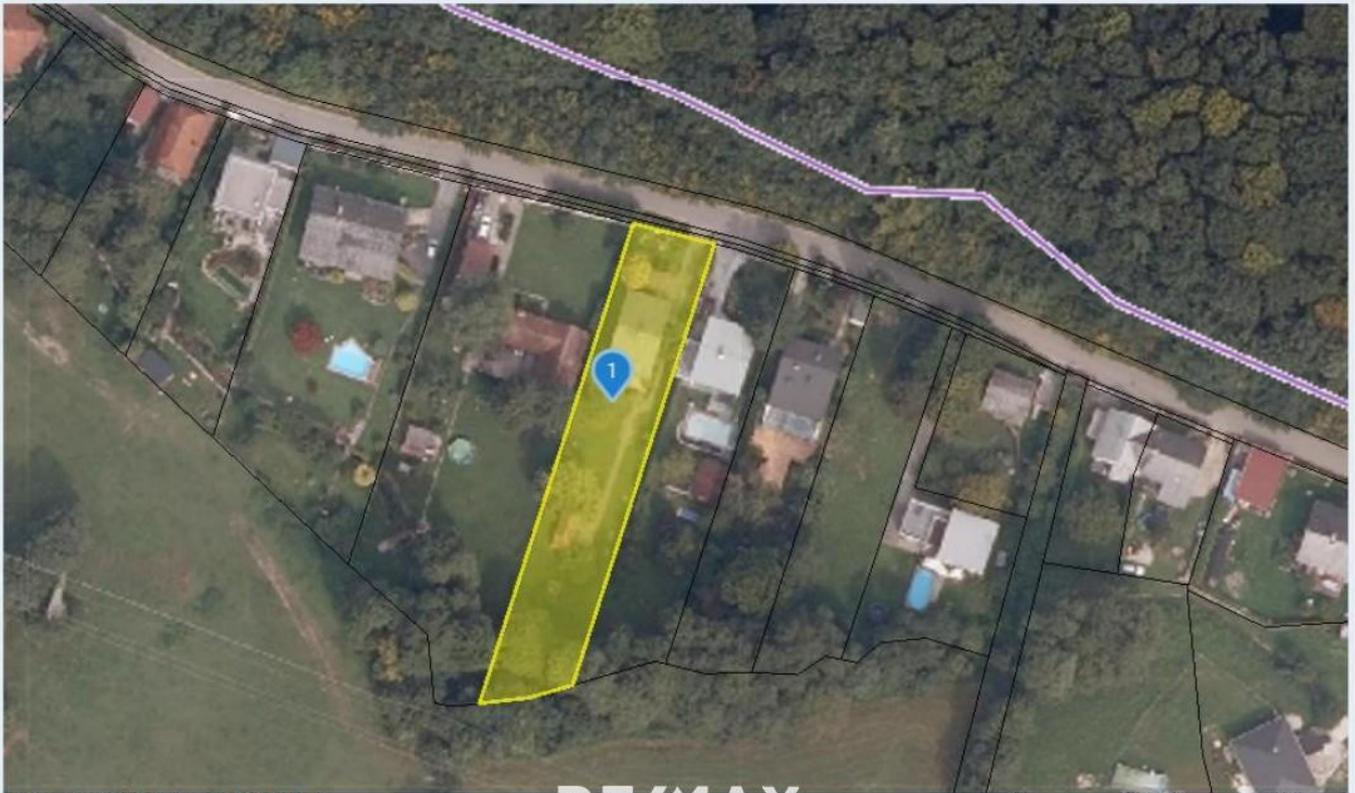
H +43 660 863 75 20











Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

RE/MAX

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 10.01.2025



**Wir suchen Immobilien  
für unsere vorgemerkten Kunden!**

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

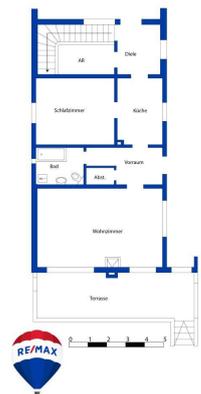
Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



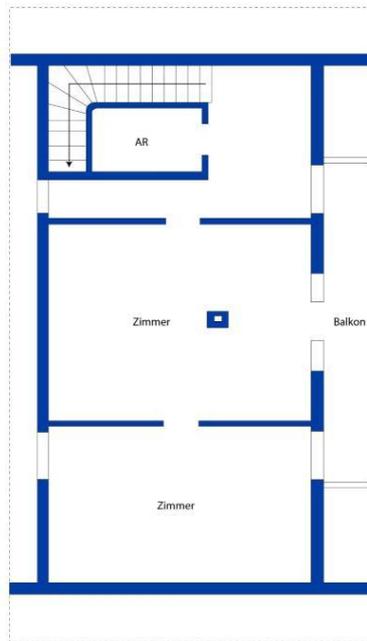
Kontaktieren Sie uns unter:

02772 212 00

office@remax-park.at



RE/MAX



RE/MAX

**Ihre Traumimmobilie –  
Wir finden die perfekte  
Finanzierung für Sie!**

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- Umfassende Beratung
- Unabhängige Empfehlungen
- Individuelle Lösungen
- Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



**Kontaktieren Sie uns unter:**  
☎ 02772 212 00  
✉ office@remax-park.at



**Wir suchen Immobilien  
für unsere vorgemerkten Kunden!**

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**Kontaktieren Sie uns unter:**  
☎ 02772 212 00  
✉ office@remax-park.at

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus auf einem großzügigen, ca. 1.485 m<sup>2</sup> großen Grundstück lädt zum Träumen ein. Eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung, befindet sich das Anwesen fast am Ende einer Sackgasse – ein Ort, der Privatsphäre und Erholung garantiert.

Der große Garten mit seiner sonnigen Süd-Ausrichtung bietet reichlich Platz für vielfältige Gestaltungsideen. Ob Sie eine blühende Oase, eine Spielfläche für Kinder oder einen Rückzugsort mit gemütlicher Terrasse planen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Das Haus selbst wurde ca. 1973 in seiner heutigen Form errichtet und besticht durch seinen praktischen Grundriss und charmante Details. Es ist, dem Baujahr geschuldet zwar etwas renovierungsbedürftig, bietet aber eine solide Grundlage und zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

## Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 63 m<sup>2</sup>):

Vorraum mit Zugang zum Treppenhaus (Liftvorbereitung)

Küche mit wunderschönem, altem Küchenherd, der heimelige Atmosphäre verströmt

Schlafzimmer

Badezimmer und WC

Praktischer Abstellraum

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum südseitigen Garten

Obergeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>):

Drei helle Zimmer mit Zugang zum ostseitigen Balkon – ideal für Sonnenaufgänge und entspannte Morgenstunden

## Besonderheiten

**Idyllisches Grundstück:** Umgeben von Natur und dennoch gut erreichbar, bietet dieses Grundstück Ruhe und Entspannung pur.

**Großer Garten:** Südlich ausgerichtet und ideal für Hobbygärtner, Familien und alle, die gerne draußen sind.

**Vielfältige Möglichkeiten:** Dank veränderbarer Raumaufteilung können Sie das Haus an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

## **Lagebeschreibung**

Das Haus liegt in einer äußerst begehrten Grünruhelage, die ideale Bedingungen für ein entspanntes Leben bietet. Die Sackgassenlage sorgt für zusätzliche Ruhe, während die umliegende Natur ein Gefühl von Geborgenheit schafft. Gleichzeitig sind notwendige Anschlüsse und eine gute Anbindung gegeben – hier finden Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen Abgeschlossenheit und Infrastruktur.

## **Kaufpreis**

Der Richtpreis für dieses außergewöhnliche Angebot beträgt € 390.000.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

## **Fazit**

Dieses Einfamilienhaus vereint Ruhe, Natur und Entwicklungspotenzial in einer einzigartigen Kombination. Es bietet den perfekten Rahmen, um Ihre individuellen Wohnideen zu realisieren und einen Ort der Geborgenheit zu schaffen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Dieses Haus wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer**

## **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

**Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](https://www.remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!**

## **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt, ist aber in Bearbeitung. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des

Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Information Umgebung**

Pfalzau ist ein idyllischer Ortsteil der Stadtgemeinde Pressbaum im Bezirk St. Pölten-Land in Niederösterreich. Eingebettet im Wienerwald, zeichnet sich die Region durch ihre waldreiche Umgebung und die Nähe zur Natur aus. Pressbaum liegt am Hauptkamm des Wienerwaldes, und im Gemeindegebiet entspringt der Fluss Wien, der durch das Wiental bis in den Wiener Donaukanal fließt. Pressbaum selbst erstreckt sich größtenteils im Wiental und in angrenzenden Seitentälern wie der Pfalzau, dem Weidlingbachtal und der Brentenmais.

Die Pfalzau bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, insbesondere für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. So startet beispielsweise die "Pfalzau-Strecke", eine naturnahe Rundtour, in der Pfalzau und führt durch dunkle, angenehme Wälder, ideal für eine kurze Auszeit.

Die Region ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte. Die Nähe zu Wien macht Pfalzau besonders attraktiv für Pendler, die das ländliche Leben schätzen, aber nicht auf die Vorzüge der Großstadt verzichten möchten.

Insgesamt ist Pfalzau ein charmantes Gebiet, das durch seine natürliche Schönheit und die hohe Lebensqualität besticht.

Quelle Wikipedia

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:  
Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder [m.schilcher@remax-park.at](mailto:m.schilcher@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.