

## Moderne Villa nahe Wien



image

**Objektnummer: 2275\_7356**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3031 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ana Barte**

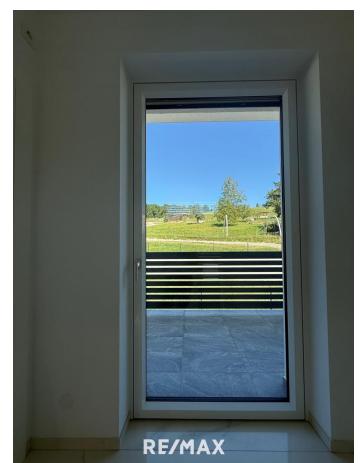
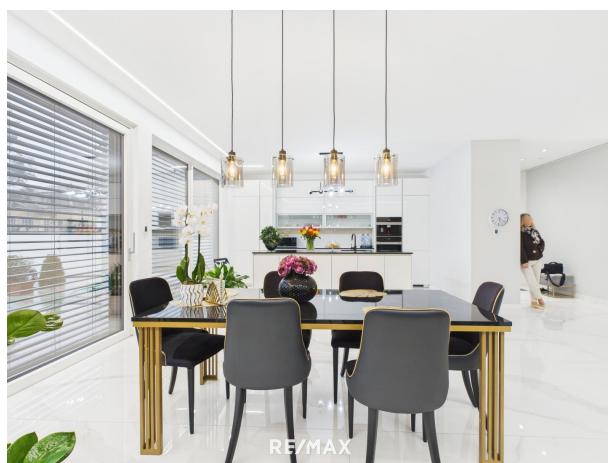
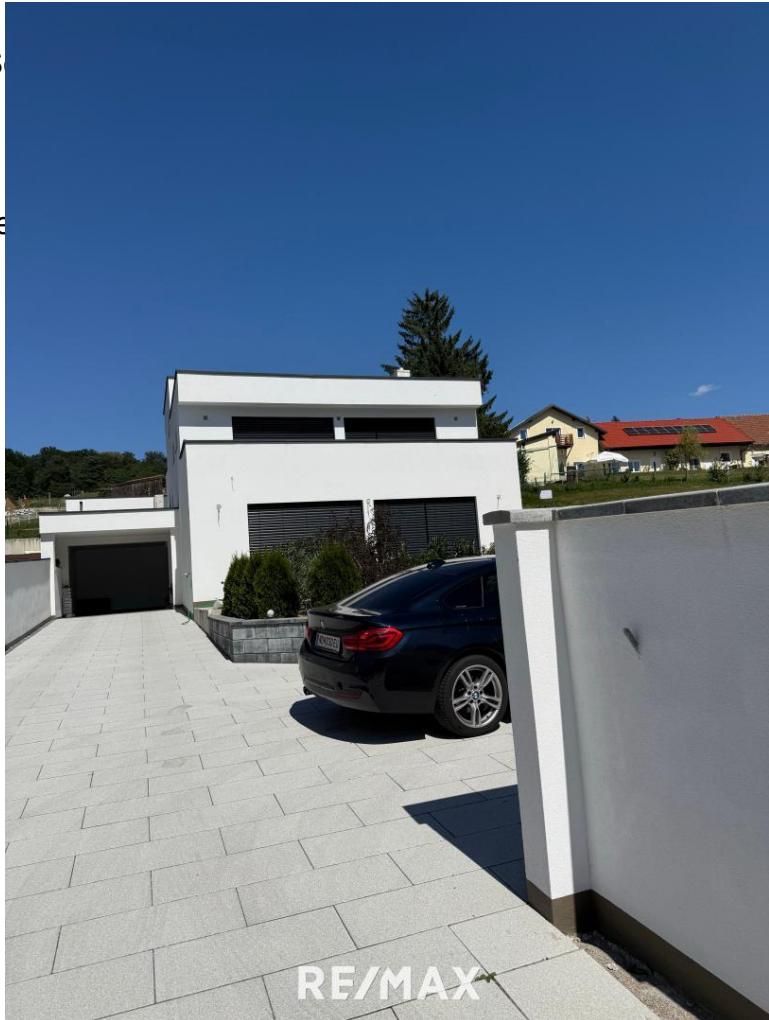
RE/MAX P&I in Neusiedl/S.

Hauptplatz 20a  
7100 Neusiedl am See

H +43 676 3448122

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur





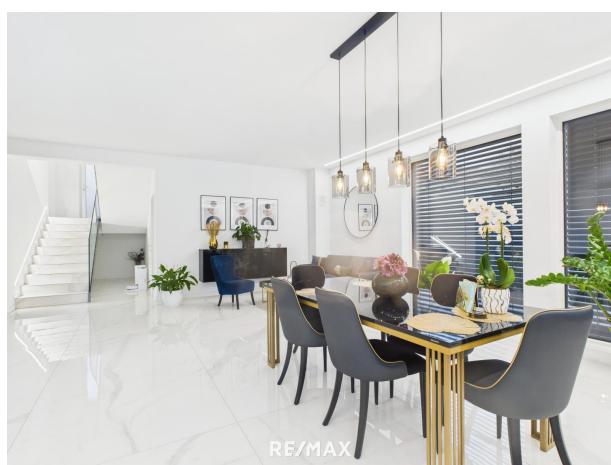
RE/MAX

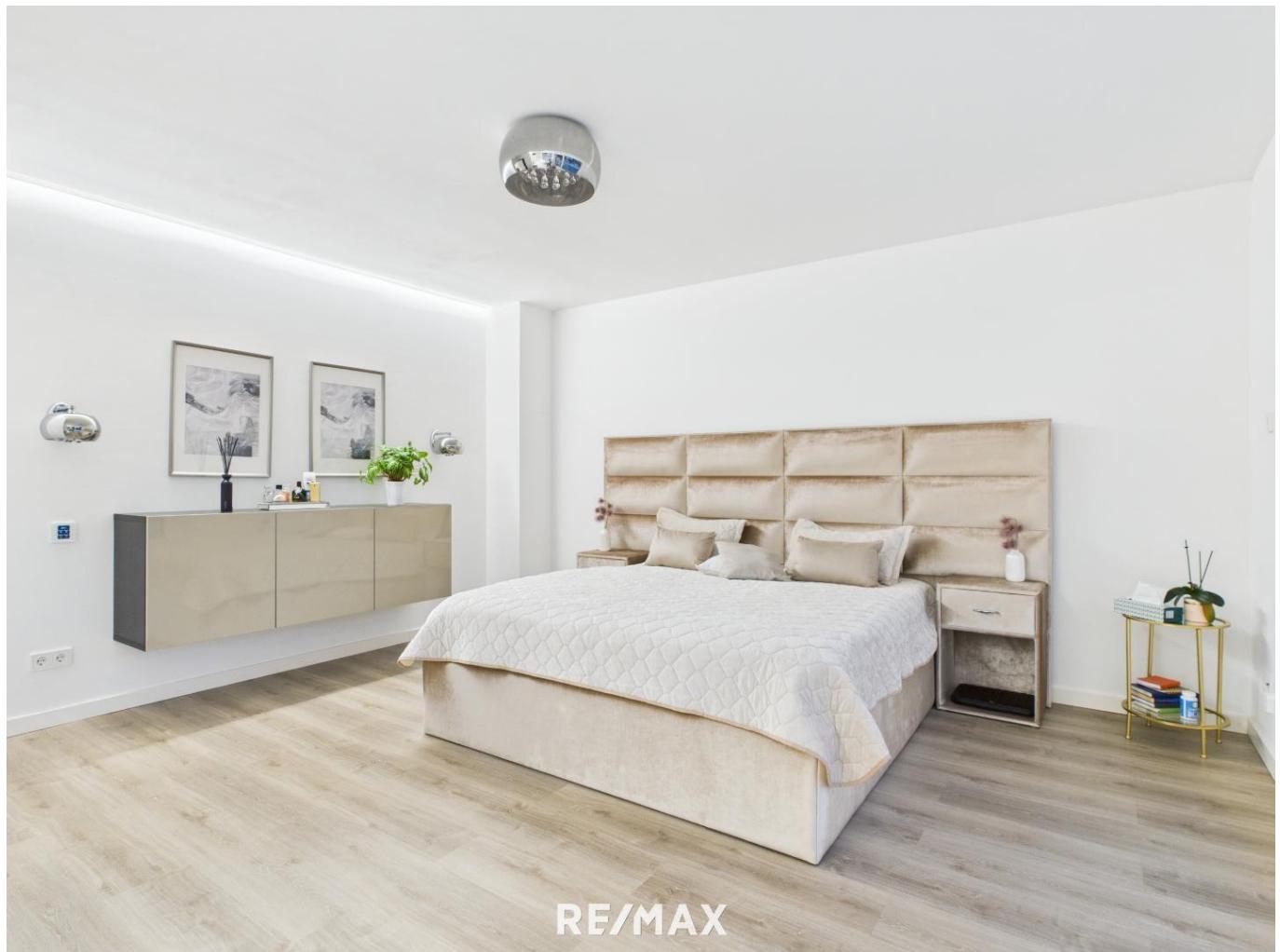


RE/MAX

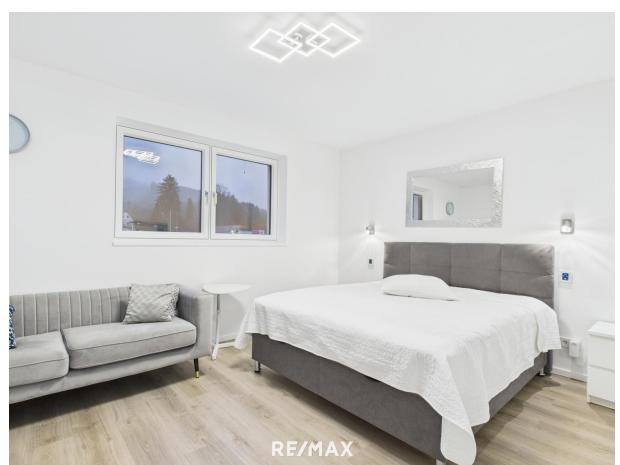
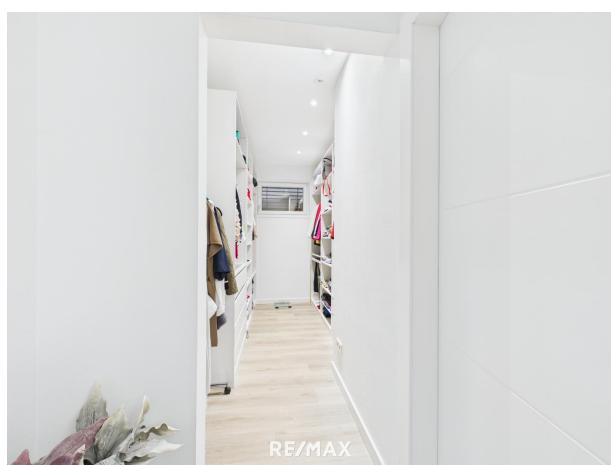


RE/MAX

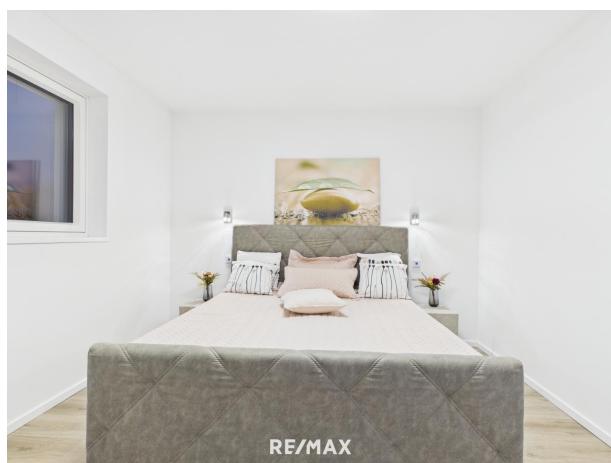




RE/MAX

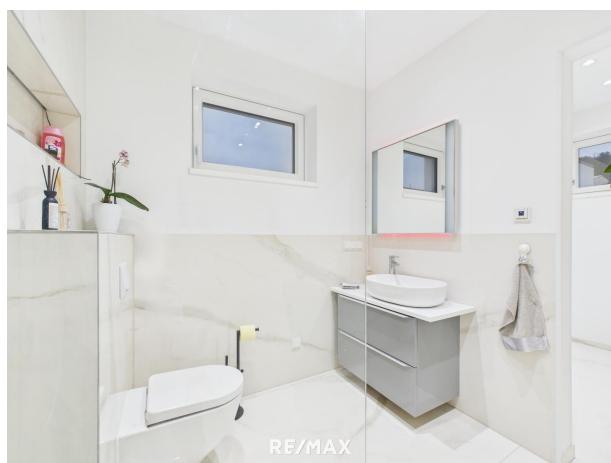


RE/MAX

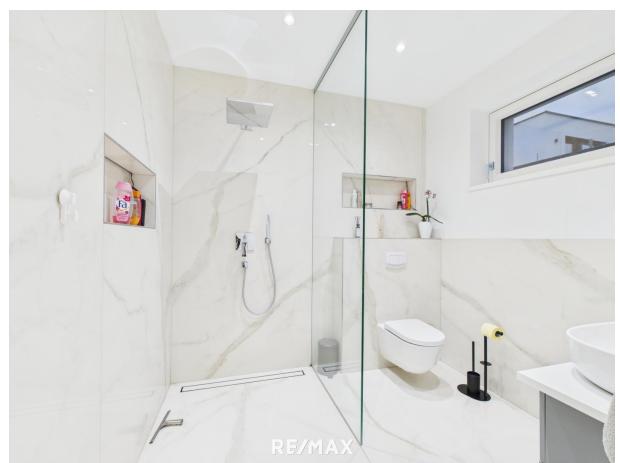




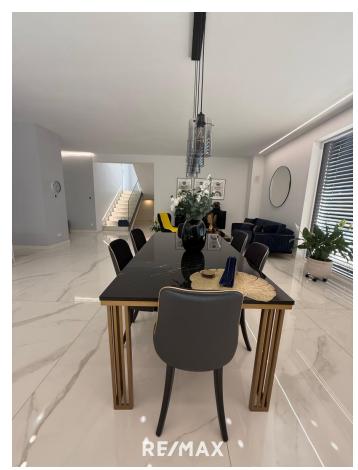
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





**RE/MAX**

# Objektbeschreibung

Diese exklusiv ausgestattete Neubau-Villa bietet Ihnen modernes, energieeffizientes Wohnen in stilvollem Ambiente – sofort bezugsbereit!

Mit einem durchdachten Grundriss, hochwertigen Materialien und einem intelligenten Smart-Home-System erfüllt dieses Haus höchste Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Design.

Die Lage in der Nähe von Wien verbindet urbanen Lebensstil mit der Ruhe und Lebensqualität des Grünen – ideal für Familien, Berufstätige im Homeoffice oder Menschen mit Sinn für zeitgemäßes Wohnen.

Erdgeschoss (ca. 69 m<sup>2</sup>):

- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit angrenzender Speisekammer
- Technikraum
- Direkter Zugang zur Garage

Zwischengeschoss:

- Gemütliches Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Waschraum
- Zugang zu einem großzügigen Balkon (ca. 13,8 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss:

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Büro, Kinderzimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum

Außenbereich

- Sonnige Gartenterrasse – perfekt für Erholung und gesellige Stunden
- Moderne Sommerküche mit eigenem WC
- Gepflasterte Zufahrts- und Vorplatzflächen
- Großzügiger Garten mit vielfältigem Gestaltungspotenzial

Technik & Ausstattung:

- Smart-Home-System (App-gesteuert),
- Fußbodenheizung, Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Hochwertige Josko-Fenster (3-fach verglast)
- Elektrische Raffstores,
- Garage

Grundstück: 700 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, davon ca. 537 m<sup>2</sup> Garten.

Rekawinkel ist ein malerisches Dorf im Westen der Stadtgemeinde Pressbaum im Bezirk St. Pölten-Land in Niederösterreich. Es liegt am Übergang vom Wienflusstal in das Tal des Anzbaches und ist von den Hügeln des Wienerwaldes umgeben.  
Ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren im Wienerwald.

#### ANBINDUNG:

Rekawinkel liegt etwa 25 km westlich von Wien und ist sowohl mit dem Auto über die Westautobahn (A1) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.  
Schnellbahn S50: Der Bahnhof Rekawinkel ist an die Westbahnstrecke angebunden, mit halbstündlichen Verbindungen nach Wien Westbahnhof und Neulengbach.  
Busverbindungen: Vom Bahnhof Rekawinkel verkehren Busse nach St. Christophen, Neulengbach, Tullnerbach und Purkersdorf. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmefaktor: 43.0  
Bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz A  
Wärmebedarf:  
f:  
Faktor Gesamtwert: 0.81  
mtenergieeffizienz:  
Klasse A  
Faktor Gesamtwert:  
mtenergieeffizienz:

Nur auf remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!