

**Preisreduktion! Gartenwohnung im Neubau
Top-Ausstattung und nur 2 Wohnungen im Objekt!**



IMG_1454

Objektnummer: 141/80657

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	161,31 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



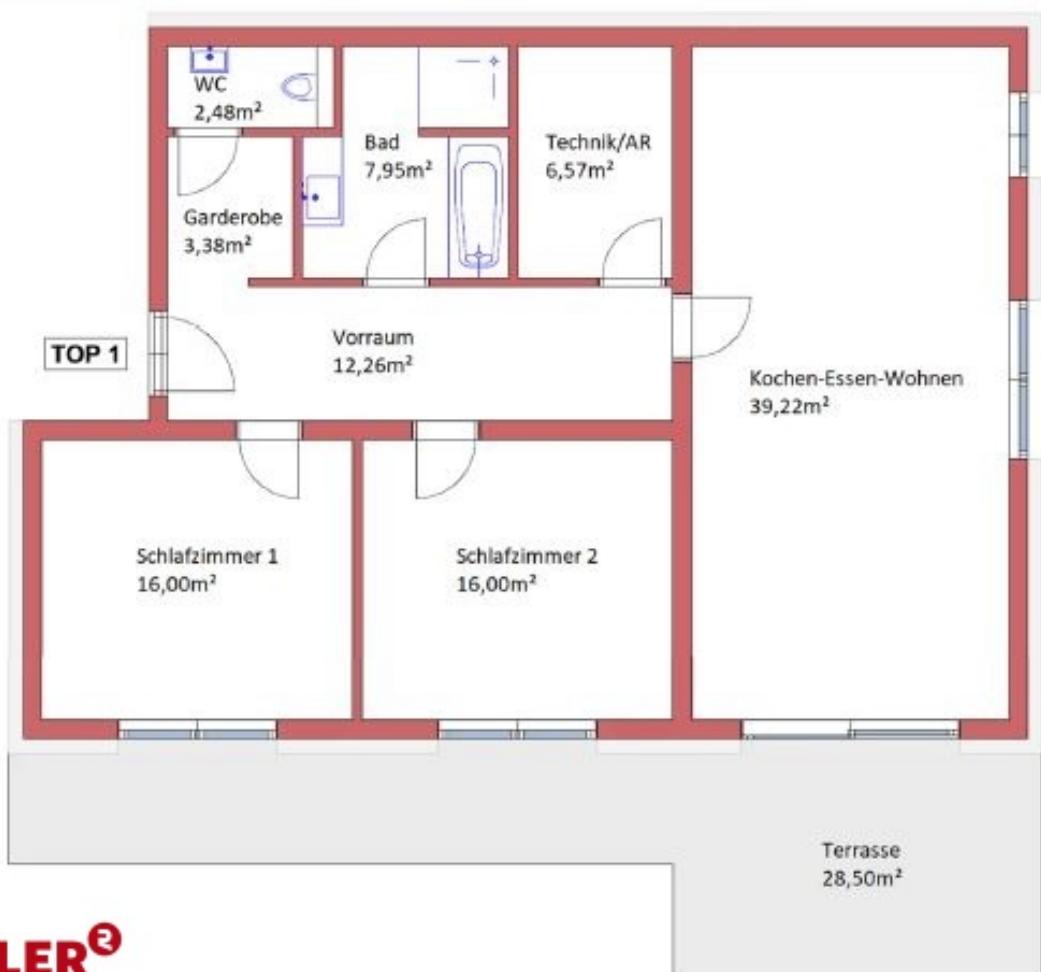
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



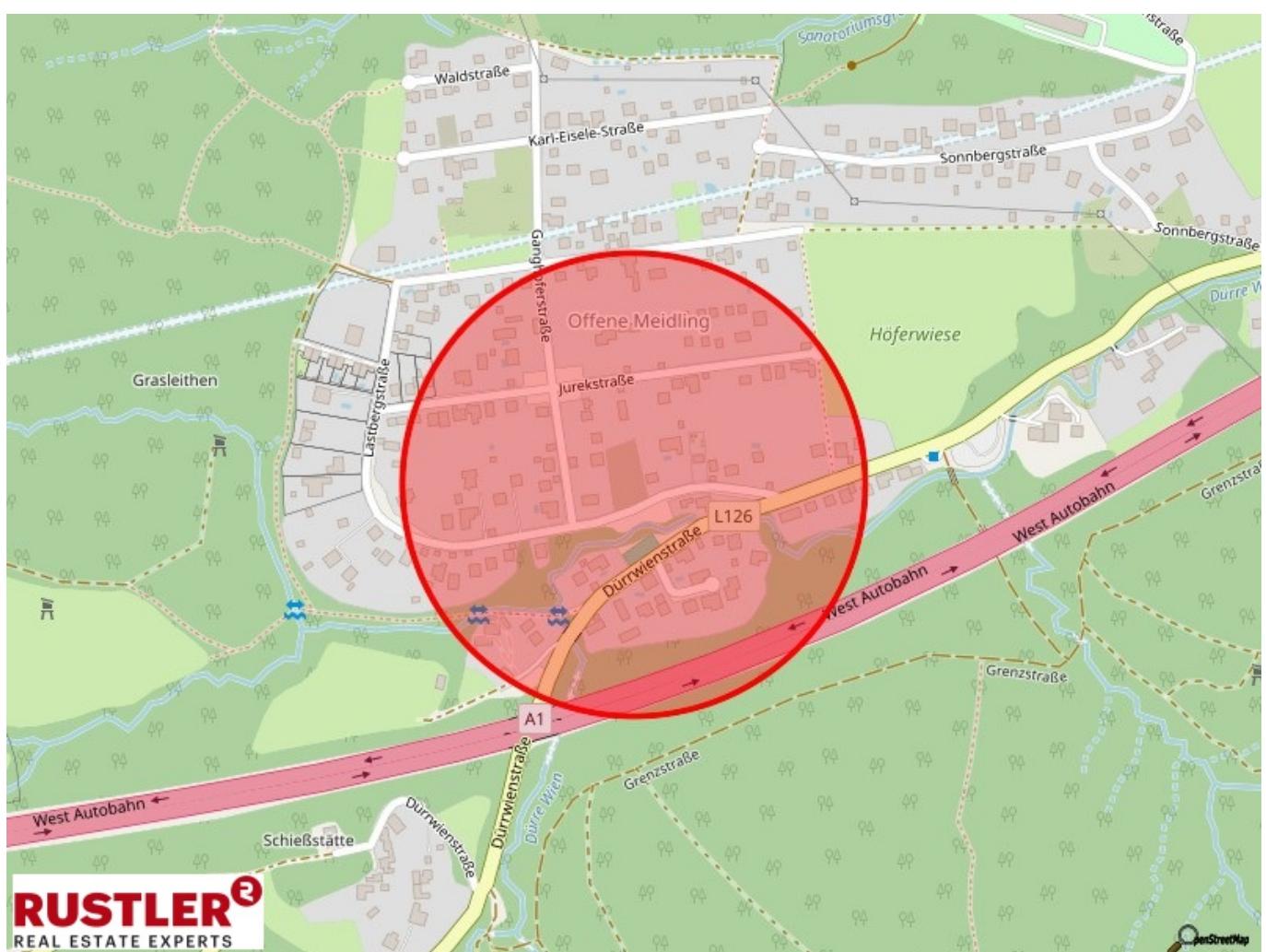


RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



Objektbeschreibung

In Pressbaum kommt eine ca. 103,86 m² große Erstbezugswohnung mit Garten, eingebettet in die idyllische Landschaft des Lastbergs, zum Verkauf. Diese Wohnung hebt sich durch die traumhafte Lage, die wirklich absolut hochwertige Ausstattung die seinesgleichen sucht, samt einer energieeffizienten Gebäudehülle (Passivhaus-Niveau) und noch vielem mehr von anderen Neubauprojekten ab. Eine weitere Besonderheit ... es gibt nur 2 Wohneinheiten im Haus! Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität und bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Highlights und Ausstattung: - Ziegelmassivbauweise - Josko Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Schreiben Isolierverglasung und hohe Schallschutzwerten - elekt. Rollläden und Insektenschutz - DANA Innentüren mit einer Höhe von 2,20m - Eingangstüren aus dem Hause Pirnar mit Fingerscan-Zutrittskontrolle - Innentürgriffe des Herstellers Griffwerk mit tlw. "smart2lock" Sperrtechnik - KNX-BUS-Elektroinstallation (Smart-Home) mit Alarmanlage - wohnungseigene Luft-Wärmepumpe - PV-Vorbereitung - Überdurchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,60m - Weitzer Eichen-Parkett Diele Charisma - Hochwertige Sanitärausstattung der Marken Grohe und Villeroy & Boch Nach dem Betreten Ihrer neuen Wohnung erwartet Sie ein großzügig gestalteter Vorraum, der durch die clevere Anordnung der Innentüren zahlreiche Möglichkeiten zur Schaffung von Stauraum bietet. Direkt vom Vorraum aus gelangen Sie in die praktische Garderobe und das separate WC mit Handwaschbecken. Ein Highlight ist das großzügige Badezimmer, das mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist und Entspannung auf höchstem Niveau bietet. Bei der Sanitärausstattung wurde auf die bewährte Qualität der Hersteller Grohe und Villeroy & Boch gesetzt. Der weitläufige Wohnbereich lädt zum Kochen, Essen und Entspannen ein. Die vielen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 28,50 m² große Terrasse sowie auf den ca. 161,31 m² großen Eigengarten. Zudem verfügt die Wohnung über zwei gleich große Schlafräume mit je ca. 16 m², die beide einen separaten Zugang zur Terrasse bieten. So können Sie das Schlafzimmer ganz nach Ihren persönlichen Vorlieben auswählen. Der zweite Raum eignet sich ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Ein Kellerraum mit ca. 10,61 m² und zwei KFZ-Stellplätze sind ebenfalls verfügbar und runden das Angebot dieser außergewöhnlichen Wohnung ab. Die Wohnung verzaubert mit ihrer einzigartig schönen Lage und bietet einen traumhaften Panoramablick auf den idyllischen Wienerwald in Pressbaum. Lagebeschreibung: Pressbaum ist eine Gemeinde im Wienerwald, die durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung besticht. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Die Wohnung liegt nur drei Gehminuten von der nächsten Bushaltestelle entfernt, wodurch Sie bequem öffentliche Verkehrsmittel nutzen können. Nahversorger, Gastronomiebetriebe und zahlreiche Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die nahegelegenen Bahnhöfe bieten zudem eine schnelle Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen. Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie schnellst möglich eine Besichtigung und hier können Sie mit dem [Immobilien Spot](#) vorerst schon einen Einblick der Wohnung erhalten.