

Aurelia Stipschitz

t +431342222

m +436764751436

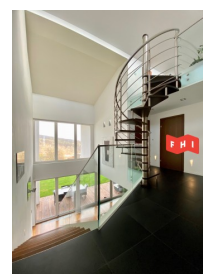
e ast@fhi.at

w www.fhi.at



## Moderne Architektenvilla mit 7 Zimmern

3013 Pressbaum



### ECKDATEN

Objektnummer 5728

Grundstücksfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 256 m <sup>2</sup>
Beziehbar	Frühjahr
Baujahr	2007
Etage	2. Etage
Zimmeranzahl	7
Gartenfläche	ca. 486 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	3
Anzahl Bäder	3
Anzahl Garagen	1
HWB	48 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERKLÄRUNG KOSTEN

Die Kosten für WW + Heizung betragen ca. € 1.000,-/Quartal

### AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Gas
Zentralheizung
Garage
Alarmanlage
Swimmingpool
Wasch- / Trockenraum
Gartennutzung
Außenliegender Sonnenschutz
Massiv
Doppel- / Mehrfachverglasung
Grillstelle
Weinkeller
Fitnessraum
kontrollierte Wohnraumlüftung
Ziegel

### KAUF

Kaufpreis 1.350.000,00 €

### NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

## Aurelia Stipschitz

t +431342222  
m +436764751436  
e ast@fhi.at  
w www.fhi.at



## Moderne Architektenvilla mit 7 Zimmern

3013 Pressbaum

Zum Verkauf gelangt diese moderne, technisch raffiniert ausgestattete Architektenvilla nahe des Wienerwaldsees in idyllischer Ruhelage. Das 2-stöckige, nordostseitig ausgerichtete Haus verfügt über ein imposantes Entree und bietet auf 256 m<sup>2</sup> praktisch gegliederter Wohnnutzfläche jeglichen wünschenswerten Komfort. Die Qualität der verwendeten Materialien zieht sich durch die gesamte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### AUFTEILUNG:

Erdgeschoss oben/OG (ca. 104,21 m<sup>2</sup>):

- + Eingangsbereich mit Galerie
- + 3 Schlafzimmer
- + 1 Bad mit Badewanne + Dusche, separates WC
- + 1 Bad mit Dusche + WC
- + Garderobe
- + Loggia

Erdgeschoss unten/EG (ca. 171,91 m<sup>2</sup>)

- + Wohnraum
- + Küche
- + Essbereich
- + Arbeitsraum
- + Weinkeller (gemauert mit Wienerberger Weinkellerziegel und Klima-Splitgerät)
- + Hobbyraum
- + Fitnessbereich
- + Sauna
- + Abstellraum
- + Technikraum
- + Speis

### AUSSTATTUNG:

- + Parkettboden Raucheiche und Eiche weiß geölt
- + Fenster Holz/Alu Gaulhofer, 3-fach Verglasung
- + Swimmingpool (4m x 8,5m x 1,5) mit Gegenstromanlage
- + Haus remote und durch Sprache steuerbar (Beleuchtung, Beschattung, Temperatur, Wohnraumlüftung, Gegensprechanlage, Schlösser, etc.)
- + Wohnraumbelüftung
- + Dornbracht Amaturen
- + Unterflurkonvektoren
- + Alarmanlage mit Innen- und Außenhautschutz, Brand-, Gas- und Feuchtigkeitmelder
- + Kreon Wandeinbauleuchten
- + KNX inkl. Apple Home Integration
- + Grillplatz
- + Sandspielplatz
- + Beregnungsanlage Garten, Rasenroboter

+ div. technische Vorbereitung für: Kamin, Solaranlage, beheizbaren Pool, Speisenaufzug

### INFRASTRUKTUR:

Das Gebiet ist mittels Bus [253, 254, 408, 454, 458](#), Schnellbahn S50 und REX zum Westbahnhof infrastrukturell gut angebunden. In näherer Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einzelhändler, Trafik, Bank, Post, Drogeriemarkt und Bäckereien sowie diverse Bildungsanstalten wie das Sacre Coeur, die Landwirtschaftliche Fachschule Norbertinum, die NÖ Mittelschule Pressbaum und das Wienerwaldgymnasium Norbertinum.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### Kontakt:

**Aurelia Stipschitz**  
m +436764751436  
t +431342222  
f +431342 222 11  
[ast@fhi.at](mailto:ast@fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

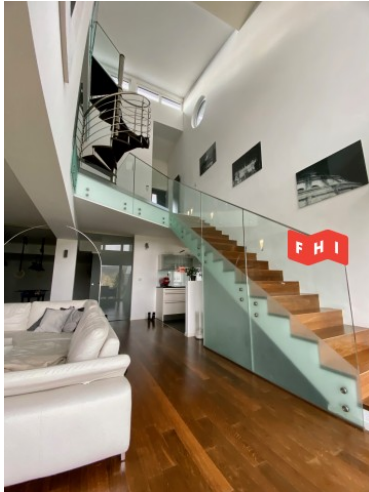
Aurelia Stipschitz

t +431342222

m +436764751436

e ast@fhi.at

w www.fhi.at



Entrée (b)



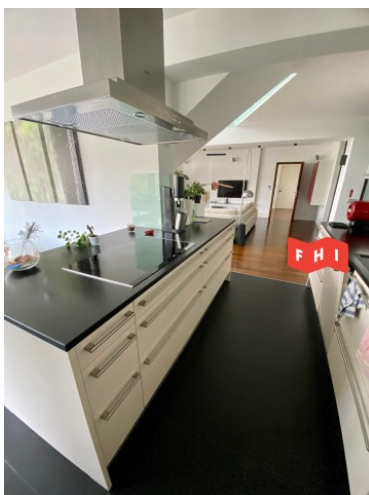
Wohnraum (g)



Wohnraum (a)



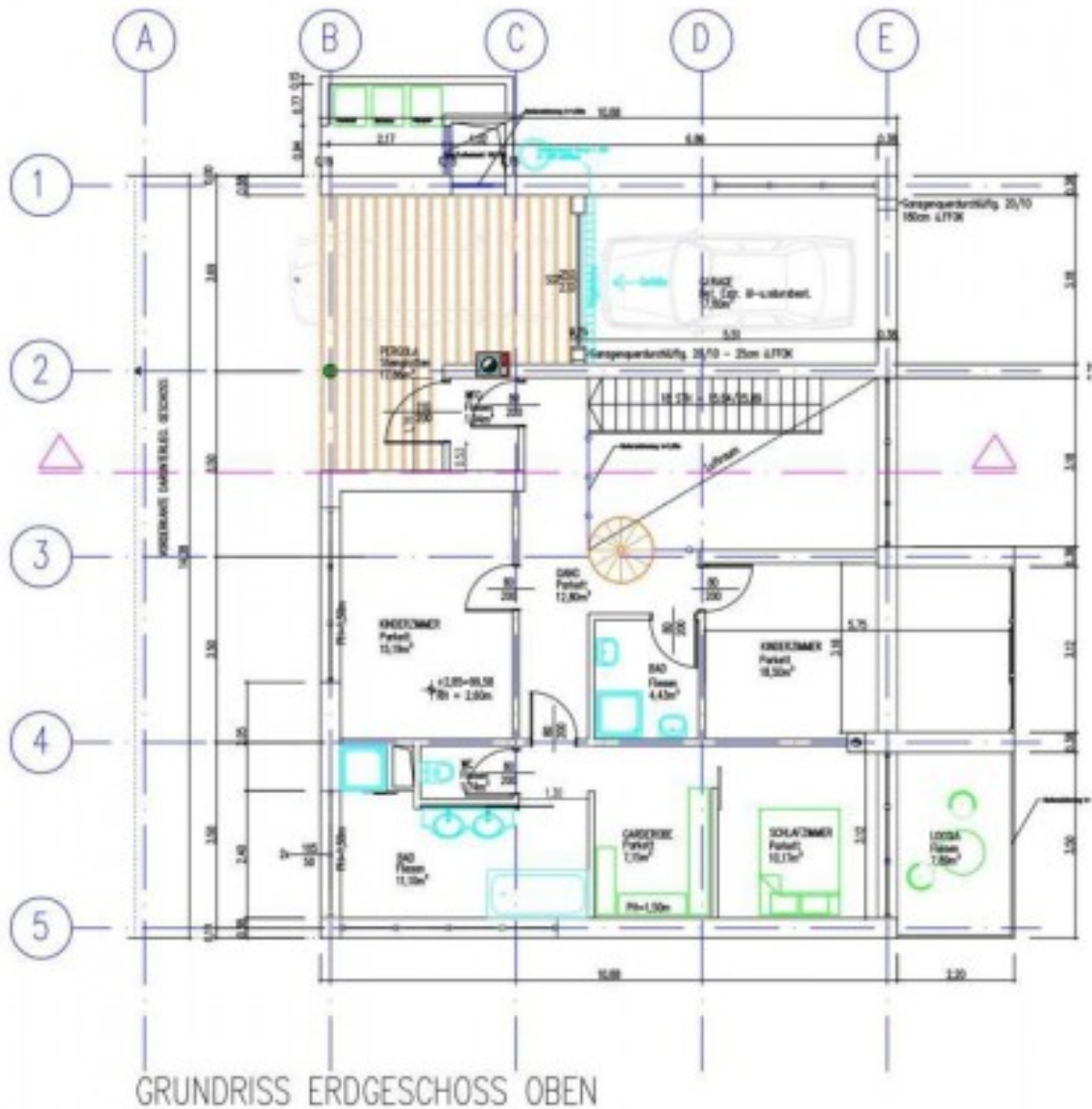
Wohnraum (b)



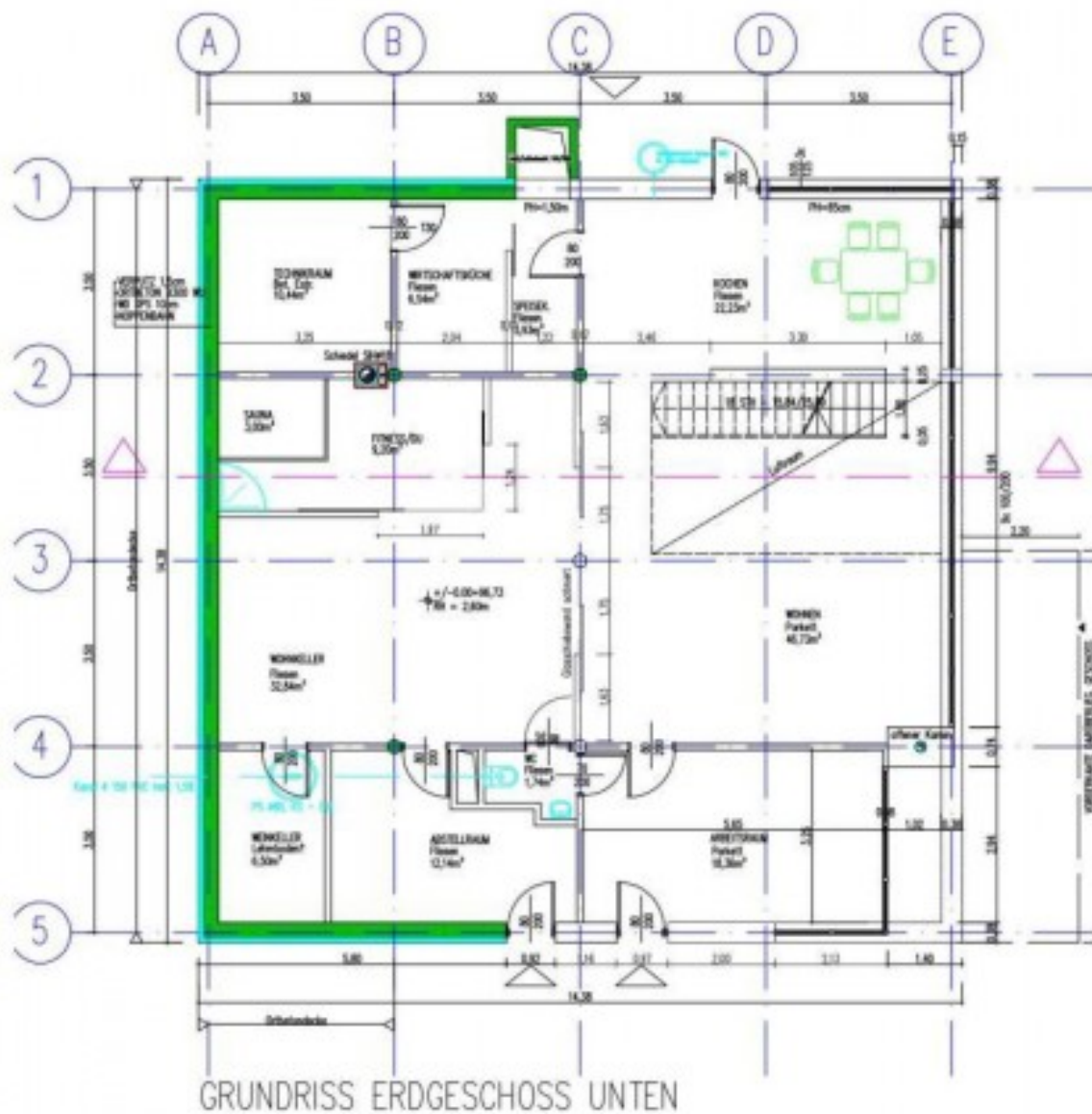
Küche (c)



Aurelia Stipschitz  
 t +431342222  
 m +436764751436  
 e ast@fhi.at  
 w www.fhi.at



Aurelia Stipschitz  
 t +431342222  
 m +436764751436  
 e ast@fhi.at  
 w www.fhi.at



Aurelia Stipschitz  
t +431342222  
m +436764751436  
e ast@fhi.at  
w www.fhi.at

