

## **PRESSBAUM/Rekawinkel**

### **Modernes neuwertiges Niedrigenergiehaus mit tollem Wienerwald-Fernblick**

#### Eckdaten

- Grundstückfläche: 1211m<sup>2</sup> (zwei Pachtgrundstück der Bundesforste)
- Wohnfläche: ca. 136m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 50m<sup>2</sup>
- **Erdgeschoss:** Eingangsbereich, großes offenes Wohnzimmer, moderne Einbauküche mit angrenzendem Essbereich, Speis, WC, Ausgang auf die große südseitige Terrasse und in den Garten
- **Obergeschoss:** geräumiges Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne, WC, Flur
- Großer, neuer Swimming Pool (2011 errichtet)
- Gaszentralheizung
- BUS-System, Alarmanlage
- 2 Autostellplätze
- Baujahr: Ende 2007

#### Detailbeschreibung

Dieses Ende 2007 fertiggestellte Niedrigenergiehaus in Holzriegelbauweise befindet sich in einer absolut ruhig gelegenen Wohnsiedlung in Rekawinkel, ca. 5 Autominuten von Pressbaum entfernt. Die Lage des Hauses besticht durch den tollen Fernblick in den Wienerwald und bietet dennoch rasche Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur.

Das zweigeschossige Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsbereich, ein großes offenes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den südlich ausgerichteten Garten, eine wunderschöne moderne Einbauküche mit angrenzendem Essbereich, eine praktische Speis sowie ein WC. Das komplette Erdgeschoss ist mit edlem Parkettboden ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein schönes geräumiges Badezimmer mit Badewanne. Das große Schlafzimmer kann bei Bedarf in zwei Zimmer unterteilt werden.

Weiters gibt es im Obergeschoss einen kleinen Technikraum, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist. Im Obergeschoss gibt es auch die Möglichkeit eine weitere Sonnenterrasse zu errichten.

Im ca. 50m<sup>2</sup> großen Kellergeschoss des Hauses befinden sich ein großer Raum, in dem das Solarium untergebracht ist und der als Stauraum dient sowie eine Werkstatt, die über einen separaten Eingang von Außen verfügt.

Das gesamte Haus ist mit einer Gaszentralheizung, einer Alarmanlage sowie einem praktischen BUS-System (elektronische Steuerung des Lichts sowie der Außenbeschattungen) ausgestattet.

Das helle, geräumige Niedrigenergiehaus wurde auf einem Pachtgrundstück der Österreichischen Bundesforste errichtet. Um die Gestaltung des Gartens und den unverbauten Fernblick in den Wienerwald optimal nutzen zu können, wurde das südlich angrenzende Grundstück ebenfalls dazugepachtet.

Der erst im Frühjahr 2011 errichtete große Swimmingpool lädt zum genüsslichen Sonnenbaden ein.

Direkt neben dem Haus befindet sich der Abstellplatz für zwei PKW's.

### Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

Von der Ortschaft Rekawinkel gelangt man in ca. 5 Autominuten nach Pressbaum, wo sich sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Banken, Ärzte, Schulen, Kindergarten etc.) sowie Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte befinden. Die renommierte Privatschule Sacré Coeur in Pressbaum ist in ebenfalls nur wenigen Autominuten erreichbar.

Auf die Autobahnauffahrt A1 Westautobahn in Richtung Wien oder St. Pölten/Linz gelangt man in ca. 5 Minuten, von dort aus sind es nur ca. 10 Minuten an die Wiener Stadtgrenze bzw. das beliebte Einkauf- und Freizeitcenter Auhof.

Auch der nahe gelegene Wienerwaldsee sowie unzählige Wander- und Fahrradstrecken sind unmittelbar vor der Haustüre. Die Freizeitangebote für Familien und die Sportangebote in den umliegenden Gemeinden im Wienerwald sind sehr vielfältig.

Die Zug-Station „Rekawinkel“ ist in wenigen Minuten erreichbar. Der Zug fährt in Richtung Wien-Hütteldorf und Westbahnhof mit Anschluss an die U-Bahnlinien U4 bzw. U3 und an die Schnellbahn sowie in Richtung St. Pölten und Linz.

### Kosten und Finanzierung

Die Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, etc.) belaufen sich auf € 280.- pro Monat.

Die monatliche Pacht pro Grundstück beträgt € 250.-.

Der Kaufpreis dieses modernen und hochwertig ausgestatteten Familiendomizils beträgt

**Kaufpreis: € 450.000,00**

Für nähere Informationen oder Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Karin Vyborny  
0664/54 33 6 98  
oder  
office@wienumgebung.at

Diese Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass sich im Falle eines Kaufabschlusses unser Vermittlungshonorar auf 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. beläuft.