



#0001007193

**NEUES TRAUMHAUS IN MASSIVBAUWEISE AUF EIGENGRUND IN  
IDYLLISCHER, ERHÖHTER WOHNLAGE MIT HERRLICHEM  
AUSBLICK**

3031 Rekawinkel



Kaufpreis: 840.000,00 €

Wohnfläche: 167,60 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Tolle Wohlfühloase in Form dieses neuen Einfamilienhauses in Massivbauweise im Erstbezug auf Eigengrund in idyllischer, erhöhter Wohnlage mit herrlichem Ausblick und vielen liebevollen Details in traumhafter Lage mit herrlichem Garten beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten! Dieser im Jahre 2021-2023 erbaute und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohnraum wird Sie garantiert begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Stadtgemeinde Pressbaum, in einer ansehnlichen und liebevollen Wohnsiedlung mitten im Grünen in toller Wohnlage mit herrlicher Aussicht durch dieses neue Einfamilienhaus mit unzähligen, hochwertigen Ausstattungsdetails im Erstbezug.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den Technikraum sowie in ein erdgeschossiges Zimmer, welches als Büro Verwendung finden könnte.

Über massive Stiegenanlagen erreichen Sie die Wohnebene, wo sämtliche Wohnwünsche durch einen imposanten Wohnessalon mit integriertem Küchenbereich inklusive sämtlicher Anschlüsse und vorgelagertem Terrassenbereich mit Zugang in den Garten, durch einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie durch ein weiteres Zimmer erfüllt werden.

Komplettiert wird das überdurchschnittliche Raumangebot durch die Schlafenebene. Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch das Obergeschoss mit zentralem Galeriebereich, von welchem aus alle Räumlichkeiten begehbar sind. Hier werden weitere Wohnwünsche durch ein Schlafzimmer mit integriertem Schrankraum sowie direktem Zugang zum Hauptbadezimmer mit Badewanne, barrierefreier Dusche sowie einem WC, ganz im Stil eines Masterbedrooms erfüllt. Zwei Kinderzimmer mit separatem Badezimmer mit ebenfalls barrierefreier Dusche und WC vervollständigen das großzügige Wohnjuwel.

Zwei Parkplätze für Ihre Autos runden diese tolle Gesamtpaket ab, eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe versteht sich von selbst.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe oder die vielen Fenster für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung dieses neuwertigen Wohlfühlhauses, welches soeben fertiggestellt wurde, hervorzuheben.



**Maklerservice & Bewertung**

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer, neben einem schönen Blick in die Region sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2021-2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 766 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	19.07.2023
Gültig bis	18.07.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	39,70
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,69
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	3
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	840.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	840.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

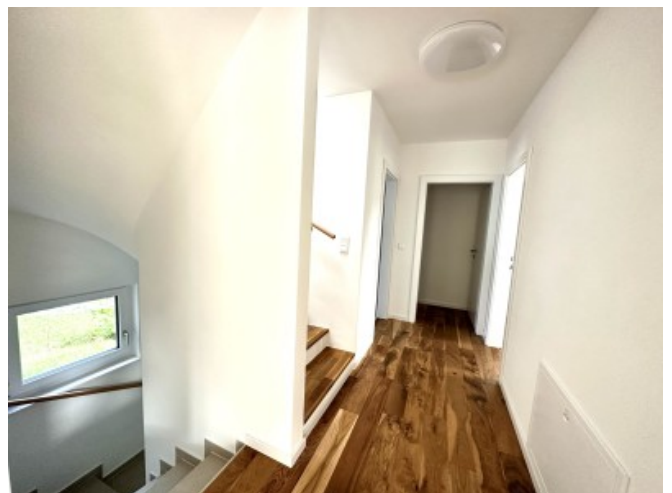
Rekawinkel liegt inmitten des Wienerwaldes und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben und Gastronomie in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

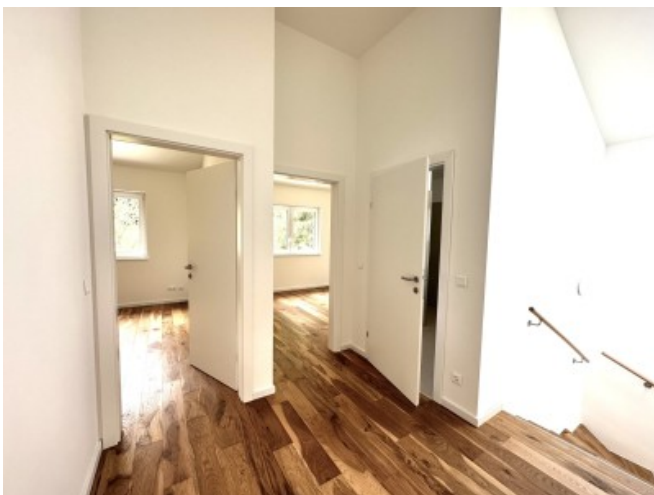
Die Stadtgemeinde Pressbaum bietet eine hervorragende Infrastruktur wie Ärzte, Tierärzte, Kindergärten, Volksschule, Musikschule, viele weitere Schulen in der näheren Umgebung, ein sehr gutes Schulbussystem, Bahnverbindung, Gastronomie, Nahversorger und vieles mehr.

Rekawinkel profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Eichgraben, Pressbaum und Wien sowie von der direkten Bahnanbindung, somit sind ausgezeichnete Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien und Sankt Pölten sichergestellt. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.

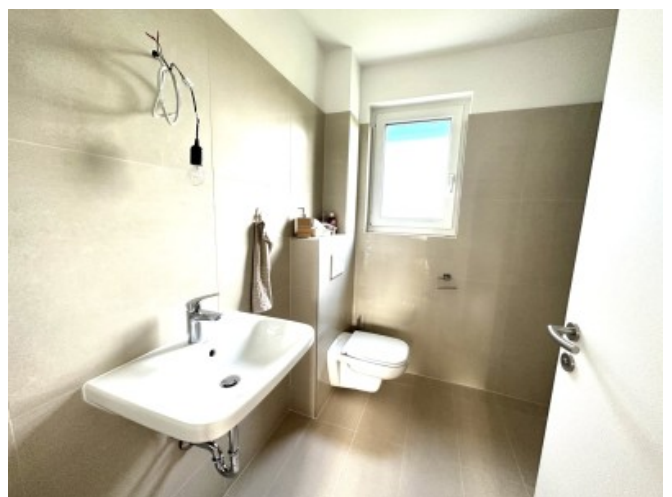
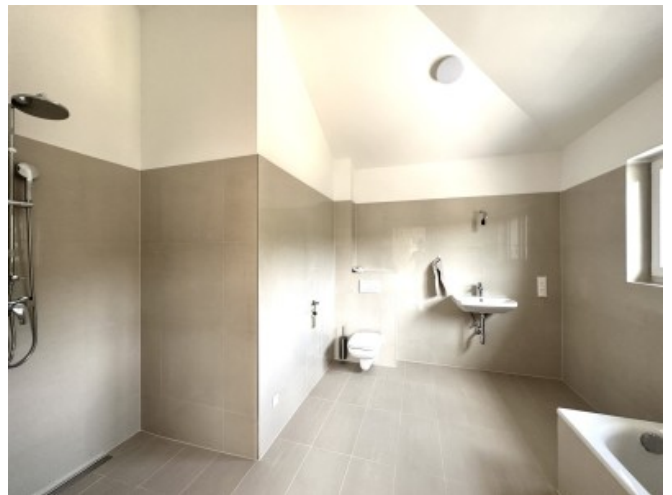
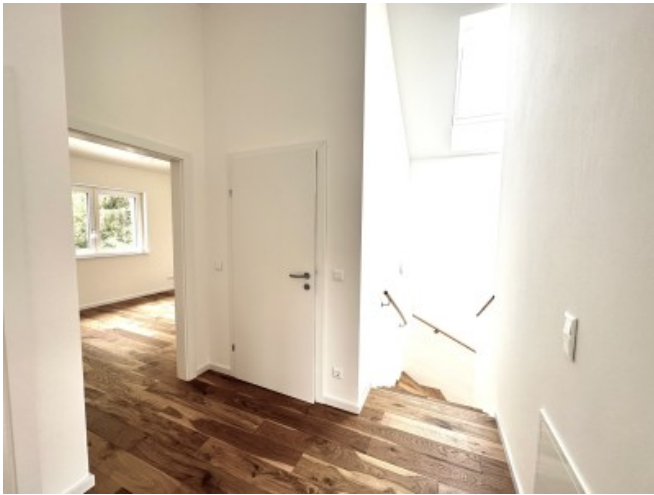


GALERIE













**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 80 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

**Raiffeisen Immobilien**

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Gespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Experten Netzwerk
  - Intern & Extern
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Immobilienmakler
  - Verwalter

Für unsere zahlungskwilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

