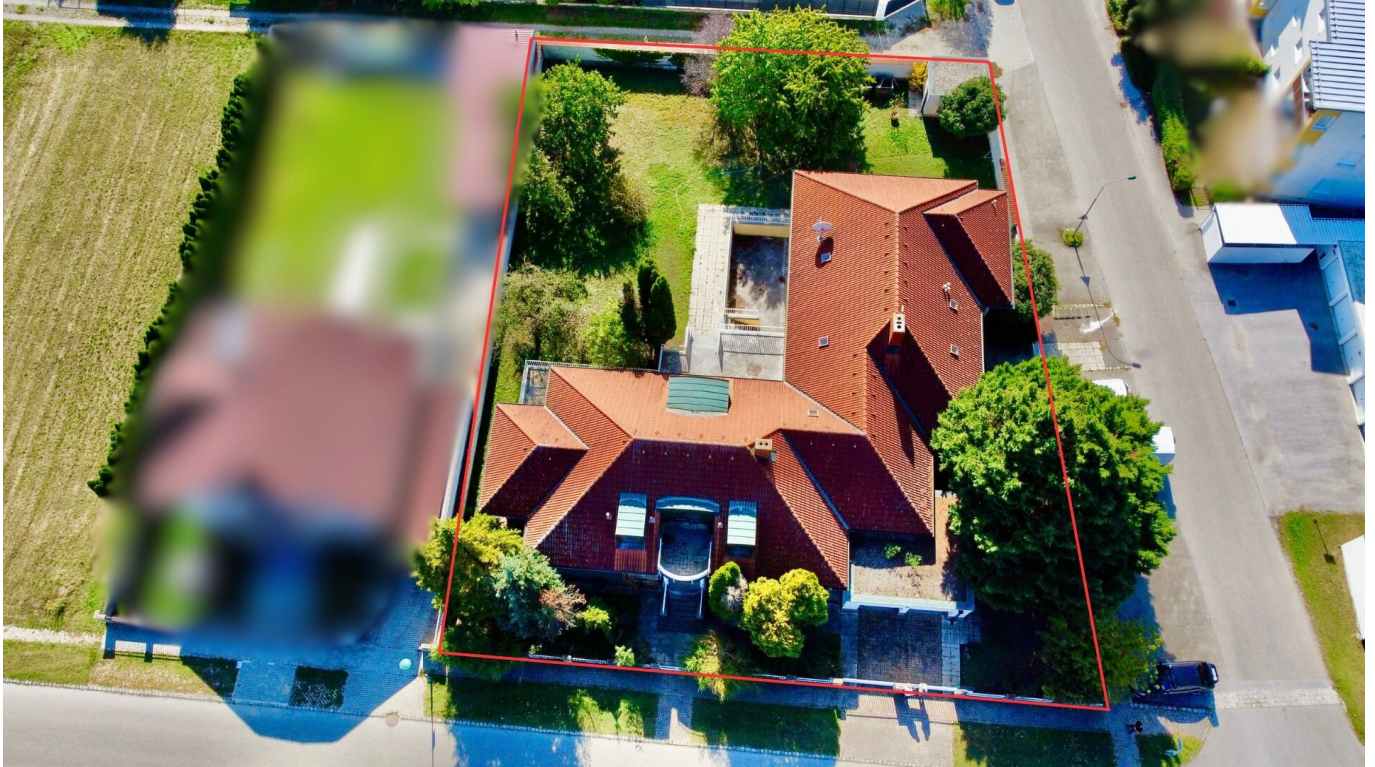


Exklusive Villa in Pama – Ehemaliges Doktorhaus mit Vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Objektnummer: 6846/93

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2422 Pama
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

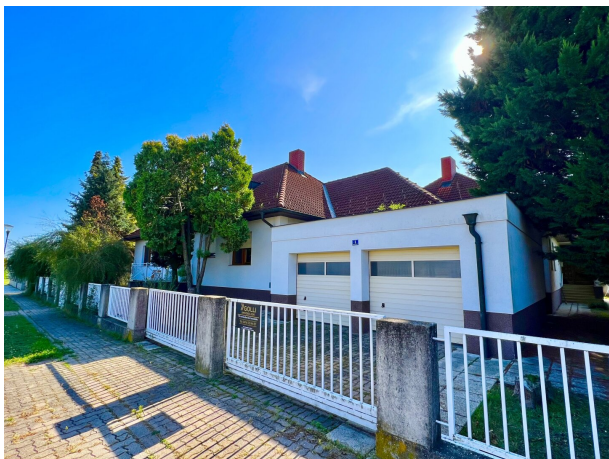
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



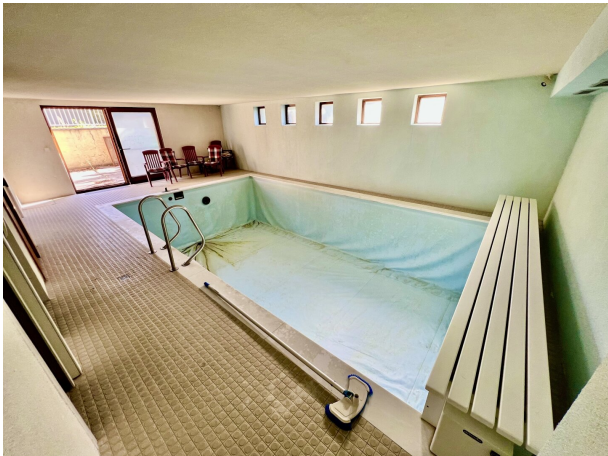
Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1















Erdgeschoß



Topographie

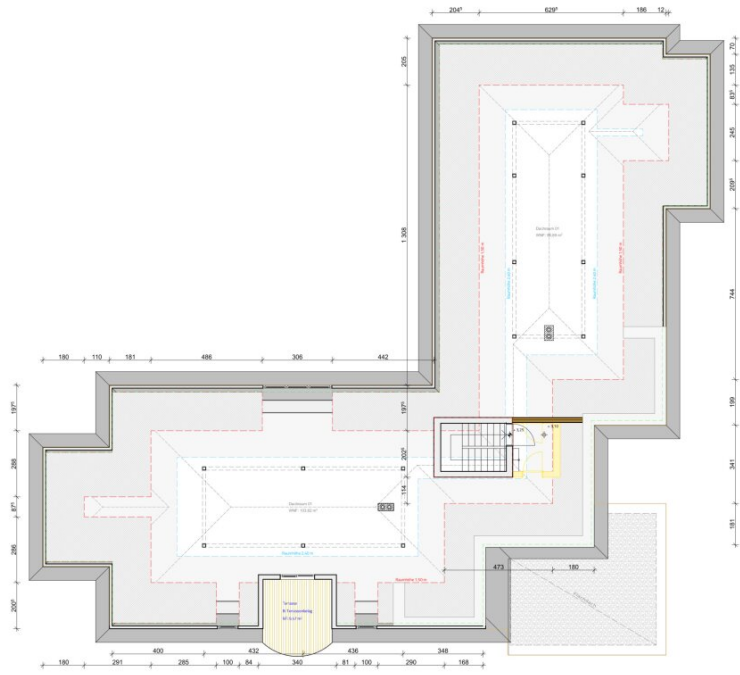
Deckung	Top	Abmessungen	Fläche
1	1	10,00 x 10,00	100,00
2	2	10,00 x 10,00	100,00
3	3	10,00 x 10,00	100,00
4	4	10,00 x 10,00	100,00
5	5	10,00 x 10,00	100,00
6	6	10,00 x 10,00	100,00
7	7	10,00 x 10,00	100,00
8	8	10,00 x 10,00	100,00
9	9	10,00 x 10,00	100,00
10	10	10,00 x 10,00	100,00
11	11	10,00 x 10,00	100,00
12	12	10,00 x 10,00	100,00
13	13	10,00 x 10,00	100,00
14	14	10,00 x 10,00	100,00
15	15	10,00 x 10,00	100,00
16	16	10,00 x 10,00	100,00
17	17	10,00 x 10,00	100,00
18	18	10,00 x 10,00	100,00
19	19	10,00 x 10,00	100,00
20	20	10,00 x 10,00	100,00
21	21	10,00 x 10,00	100,00
22	22	10,00 x 10,00	100,00
23	23	10,00 x 10,00	100,00
24	24	10,00 x 10,00	100,00
25	25	10,00 x 10,00	100,00
26	26	10,00 x 10,00	100,00
27	27	10,00 x 10,00	100,00
28	28	10,00 x 10,00	100,00
29	29	10,00 x 10,00	100,00
30	30	10,00 x 10,00	100,00
31	31	10,00 x 10,00	100,00
32	32	10,00 x 10,00	100,00
33	33	10,00 x 10,00	100,00
34	34	10,00 x 10,00	100,00
35	35	10,00 x 10,00	100,00
36	36	10,00 x 10,00	100,00
37	37	10,00 x 10,00	100,00
38	38	10,00 x 10,00	100,00
39	39	10,00 x 10,00	100,00
40	40	10,00 x 10,00	100,00
41	41	10,00 x 10,00	100,00
42	42	10,00 x 10,00	100,00
43	43	10,00 x 10,00	100,00
44	44	10,00 x 10,00	100,00
45	45	10,00 x 10,00	100,00
46	46	10,00 x 10,00	100,00
47	47	10,00 x 10,00	100,00
48	48	10,00 x 10,00	100,00
49	49	10,00 x 10,00	100,00
50	50	10,00 x 10,00	100,00
51	51	10,00 x 10,00	100,00
52	52	10,00 x 10,00	100,00
53	53	10,00 x 10,00	100,00
54	54	10,00 x 10,00	100,00
55	55	10,00 x 10,00	100,00
56	56	10,00 x 10,00	100,00
57	57	10,00 x 10,00	100,00
58	58	10,00 x 10,00	100,00
59	59	10,00 x 10,00	100,00
60	60	10,00 x 10,00	100,00
61	61	10,00 x 10,00	100,00
62	62	10,00 x 10,00	100,00
63	63	10,00 x 10,00	100,00
64	64	10,00 x 10,00	100,00
65	65	10,00 x 10,00	100,00
66	66	10,00 x 10,00	100,00
67	67	10,00 x 10,00	100,00
68	68	10,00 x 10,00	100,00
69	69	10,00 x 10,00	100,00
70	70	10,00 x 10,00	100,00
71	71	10,00 x 10,00	100,00
72	72	10,00 x 10,00	100,00
73	73	10,00 x 10,00	100,00
74	74	10,00 x 10,00	100,00
75	75	10,00 x 10,00	100,00
76	76	10,00 x 10,00	100,00
77	77	10,00 x 10,00	100,00
78	78	10,00 x 10,00	100,00
79	79	10,00 x 10,00	100,00
80	80	10,00 x 10,00	100,00
81	81	10,00 x 10,00	100,00
82	82	10,00 x 10,00	100,00
83	83	10,00 x 10,00	100,00
84	84	10,00 x 10,00	100,00
85	85	10,00 x 10,00	100,00
86	86	10,00 x 10,00	100,00
87	87	10,00 x 10,00	100,00
88	88	10,00 x 10,00	100,00
89	89	10,00 x 10,00	100,00
90	90	10,00 x 10,00	100,00
91	91	10,00 x 10,00	100,00
92	92	10,00 x 10,00	100,00
93	93	10,00 x 10,00	100,00
94	94	10,00 x 10,00	100,00
95	95	10,00 x 10,00	100,00
96	96	10,00 x 10,00	100,00
97	97	10,00 x 10,00	100,00
98	98	10,00 x 10,00	100,00
99	99	10,00 x 10,00	100,00
100	100	10,00 x 10,00	100,00

1 : 1

1 : 100



Obergeschoß



1:100

Grundriss - Obergeschoß

Entwurf Fahmy, 2422 Pama

Maßstab 1:100

15.02.2024



Fabsich+ Partner
Architekten

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2422 Pama! Diese beeindruckende Villa, ehemals ein Doktorhaus, bietet Ihnen eine gesamte Wohnfläche von 300 m², verteilt auf zwölf großzügige Zimmer.

Raumaufteilung und Wohnkomfort

Die Villa kann mühelos in zwei separate Wohneinheiten zu je 150 m² aufgeteilt werden, dank der zwei separaten Eingänge. Dies ermöglicht ein komfortables und privates Miteinanderleben, ideal für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Ein weiteres Highlight ist der ausbaufähige Dachboden mit einer Größe von etwa 270 m² und eigenem Eingang. Hier bietet sich die Möglichkeit, eine dritte Wohneinheit zu schaffen – perfekt für Gäste oder als Mietobjekt.

Luxuriöse Ausstattung und Annehmlichkeiten

- **Doppelgarage:** Sichere und bequeme Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge.
- **Keller:** Ausgestattet mit einem Badezimmer, WC, einer Sauna und einem Indoor-Pool, der zu entspannten Stunden einlädt.
- **Bunker:** Ein außergewöhnliches Merkmal des Hauses ist der Bunker, der mit einer externen Luftversorgung und aus Stahlbeton gebaut ist – ein sicherer Rückzugsort in jeder Situation.
- **Heizung:** Das gesamte Haus wird mittels einer neuen Pelletheizung beheizt, die für eine umweltfreundliche und effiziente Wärme sorgt. Alle Wasser- und Heizungsrohre wurden kürzlich erneuert.
- **Garten:** Der herrliche Garten bietet viel Platz und eine schöne Terrasse.

Grundstück und Außenbereich

Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 1545 m², bietet viel Platz für Gartenliebhaber und lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein.

Lage und Verkehrsanbindung

Pama liegt ideal mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung:

- **Autobahn:** Schneller Zugang nach Wien und Bratislava, ideal für Pendler oder Ausflüge in die Stadt.
- **Zugverbindung:** Bequeme und stressfreie Reisemöglichkeiten in die umliegenden Städte.

Pama selbst ist ein charmantes Dorf, das durch seine ruhige und naturnahe Umgebung besticht, aber dennoch alle notwendigen Annehmlichkeiten und eine gute Infrastruktur bietet.

Diese Villa vereint stilvolle Eleganz mit modernem Komfort und ist bereit, Ihr neues Zuhause zu werden. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und erleben Sie ein unvergleichliches Wohngefühl in Pama!

Stilvolle Eleganz historische Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <6.000m

Arzt <6.000m

Klinik <9.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m
Kindergarten <6.500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap