

## **Gemütlicher Bungalow mit uneinsichtigem Garten in Pfaffstätten**



**Objektnummer: 795**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2511 Pfaffstätten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	18,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	12,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

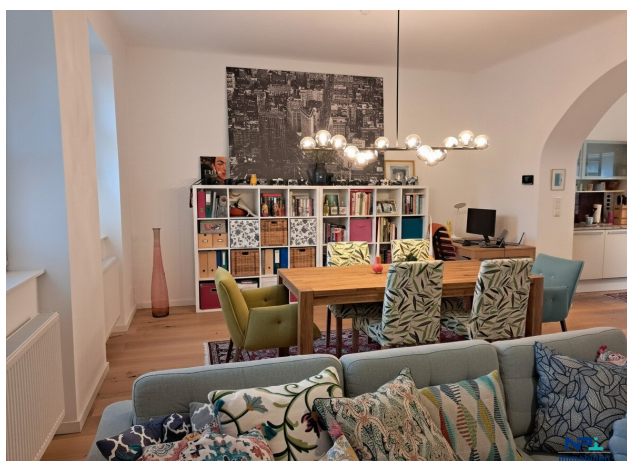
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden











## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in Pfaffstätten und bietet eine Wohnfläche von ca. 115 Quadratmetern. Das Grundstück ist uneinsichtig und verfügt über eine 24 Quadratmeter große Holzterrasse im Innenhof. Das Objekt wurde im Jahr 2021 vollständig saniert; entsprechende Rechnungen liegen vor.

Die Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, eine großzügige Wohnküche mit einem schönen historischen funktionstüchtigen Kachelofen, ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum sowie eine separate Toilette mit Fenster und Handwaschbecken.

Das Badezimmer ist ebenfalls mit Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche, einen Doppelwaschbecken sowie einen Handtuchrockner. Vom Wirtschaftsraum besteht ein Ausgang in den Garten.

Im Untergeschoss befindet sich ein 18 m<sup>2</sup> großer temperaturstabiler Erdkeller, geeignet als Weinkeller oder Vorratskeller.

Zu den Highlights zählen die stilvolle Wohnküche mit dem historischen Kachelofen, die praktische Aufteilung mit dem begehbaren Kleiderschrankraum sowie der modernisierte Sanitärbereich und Wohnräume.

Zusätzlich gibt es ein Nebengebäude mit ca. 22 Quadratmetern, das vielseitig nutzbar ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap