

## **Neuwertiges Traum-Einfamilienhaus in Pfaffstatten: Stil, Pool und Gartenparadies!**



**Objektnummer: 2449**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2511 Pfaffstätten      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1996                   |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 226,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                      |
| <b>Garten:</b>           | 655,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Keller:</b>           | 128,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 790.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Rene Hansy**

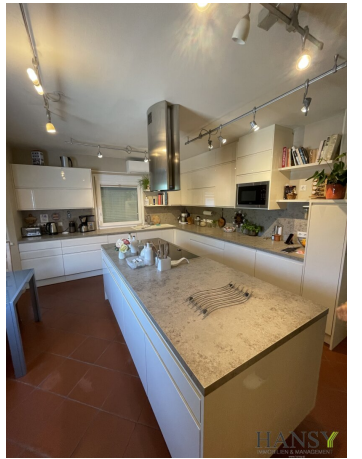
Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

T +43 664 4232494





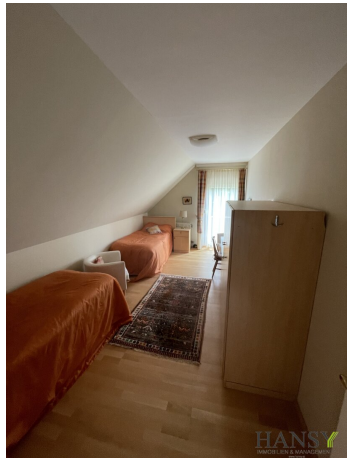




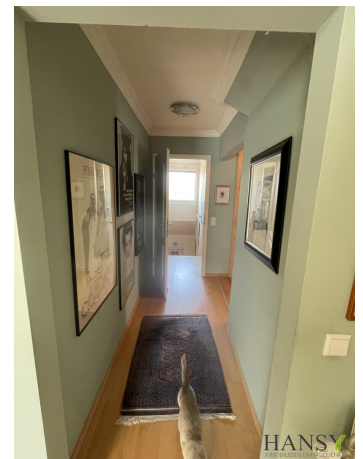








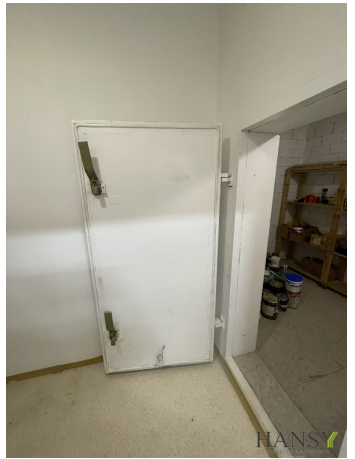














HANSY  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY



HANSY

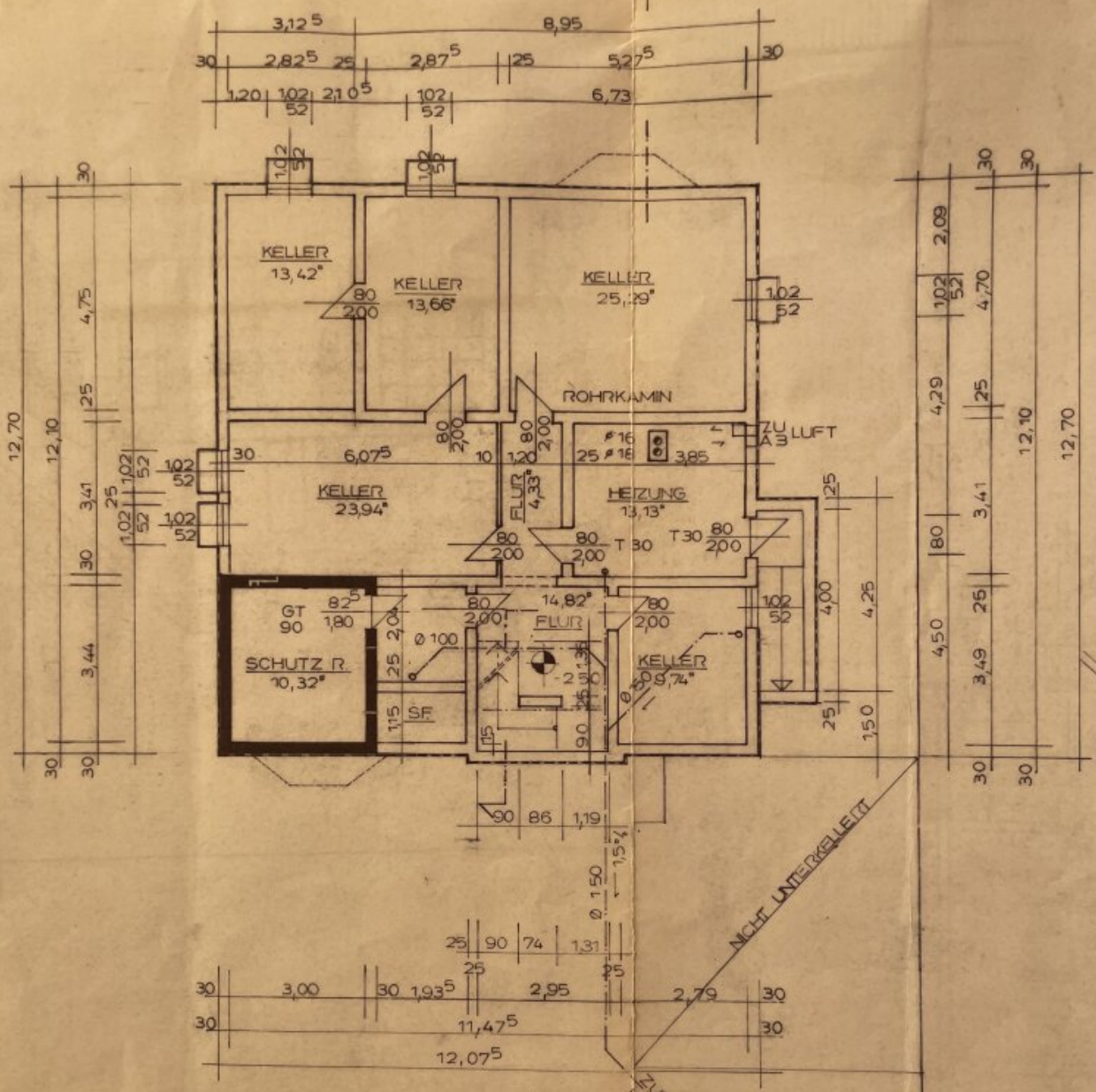






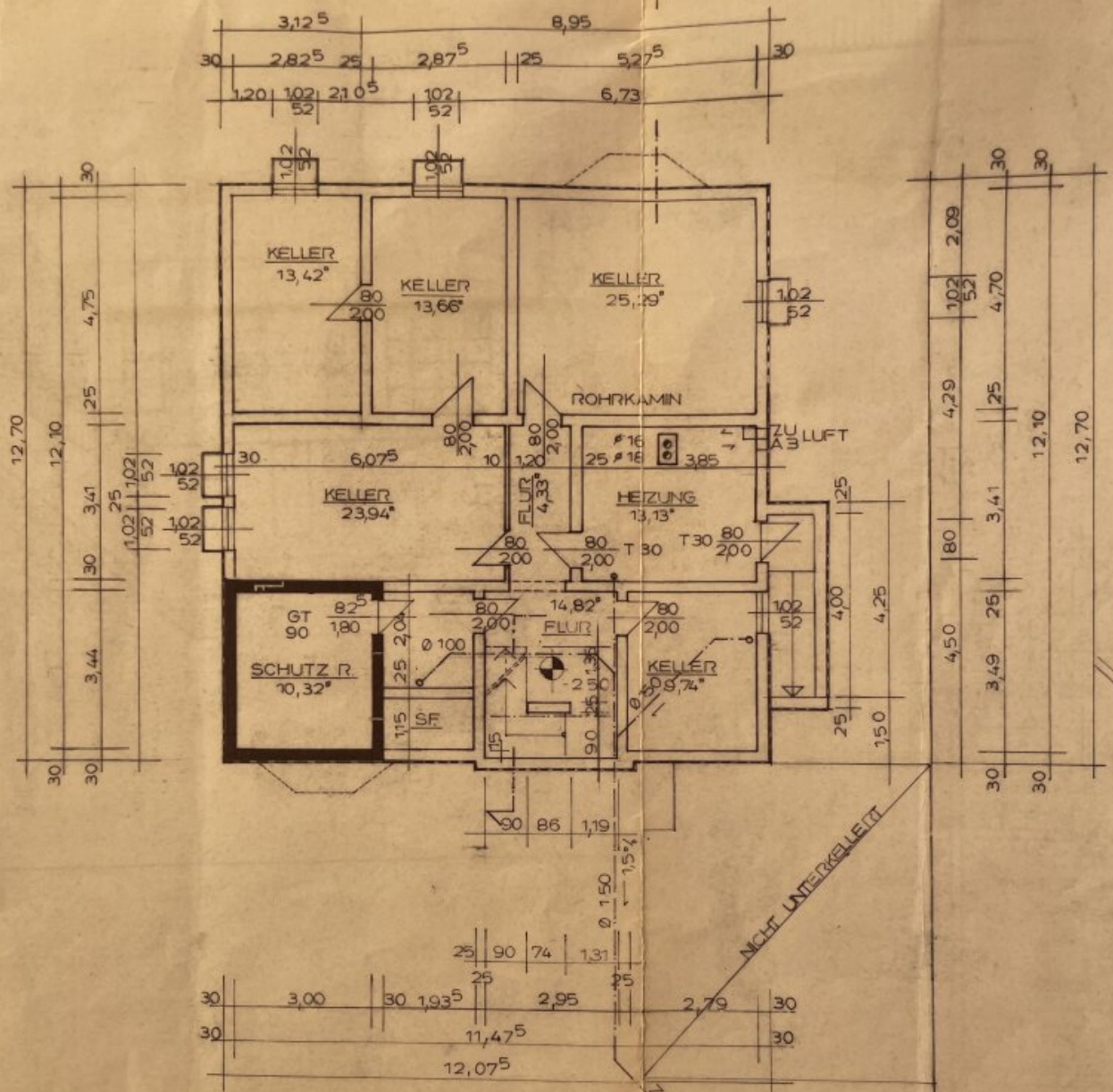


**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.de



# KELLERGESCHOSS

200

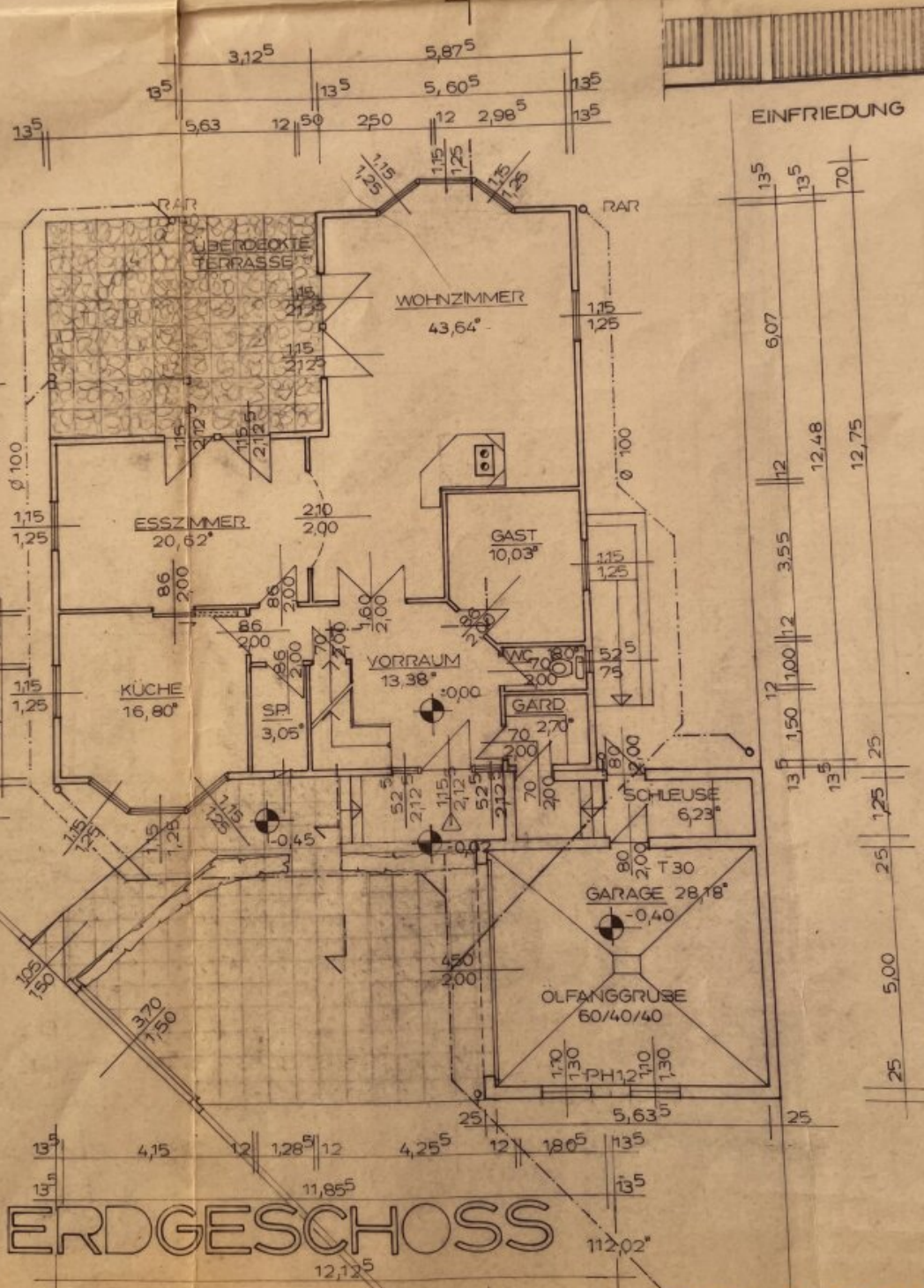


# KELLERGESCHOSS

SÜDSICHTEN

OST

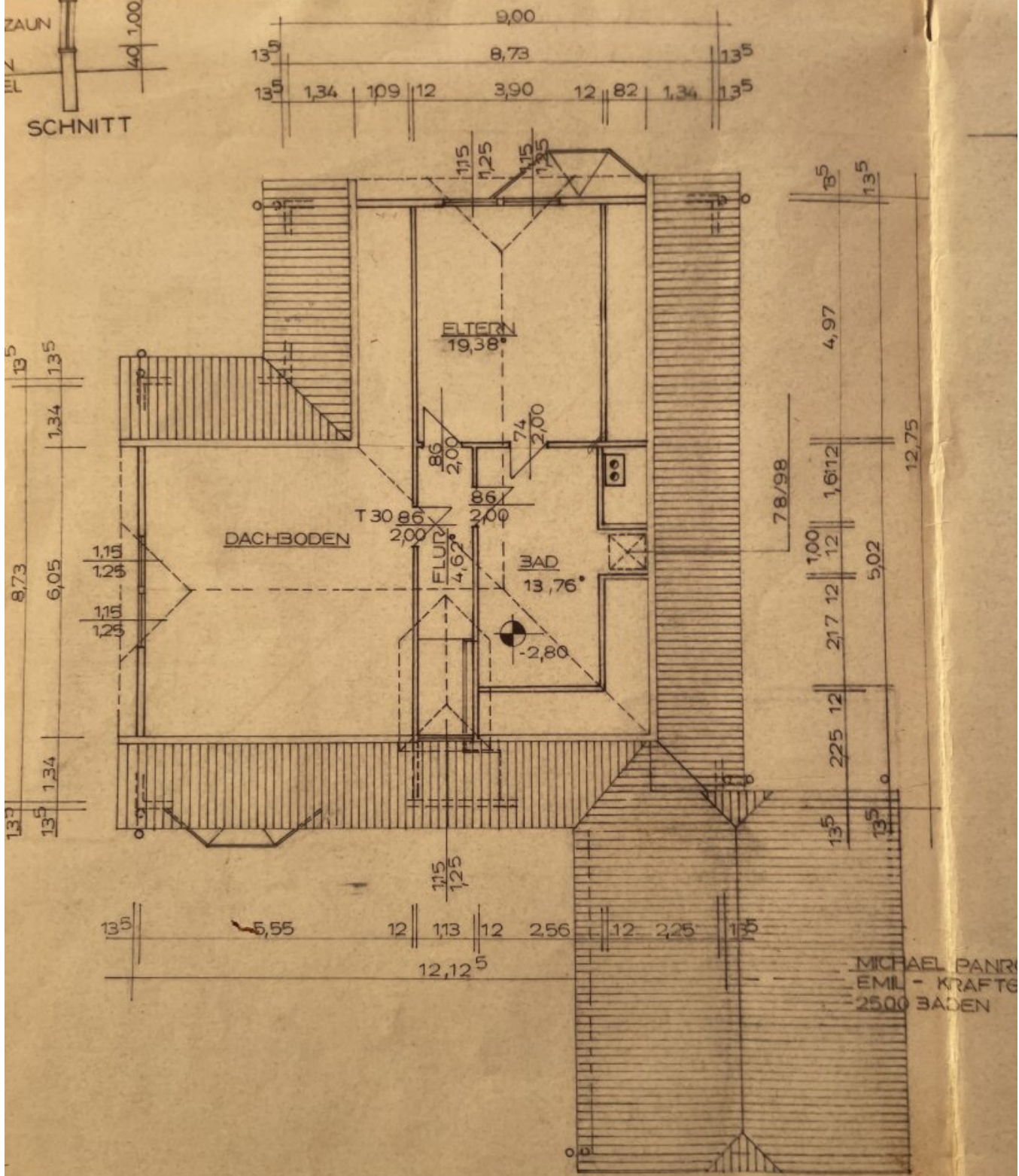
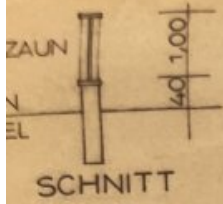
SÜD



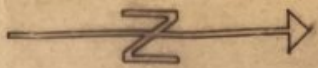
ERDGESCHOSS

HANSY

IMMOBILIEN & MANAGEMENT



DACHGESCHOSS



PARIE:  
EIN  
FÜR DIE  
MIT GAR

AUF DEM  
KAT. GEM  
FÜR. KAR  
1100

M

LEGEND

- 3E
- ST
- M
- F

WNFL:  
3E3.FI  
UMB.R

BAUWE

BAUFÜ

GST. 2189/8  
KARL U. ASTRID OßRECHT

12,125

3,50

GST. 2189/6

GST. 2199  
ÖFFENTLICHES GUT

3,00

15,90

12,50

GST. 2189/7

WIENER NEUSTÄDTER KANAL

STRASSE

EL PANROK GST. 2189/ 6,7  
KRAFTG 15/12  
ADEN

# LAGEPLAN M 1:250

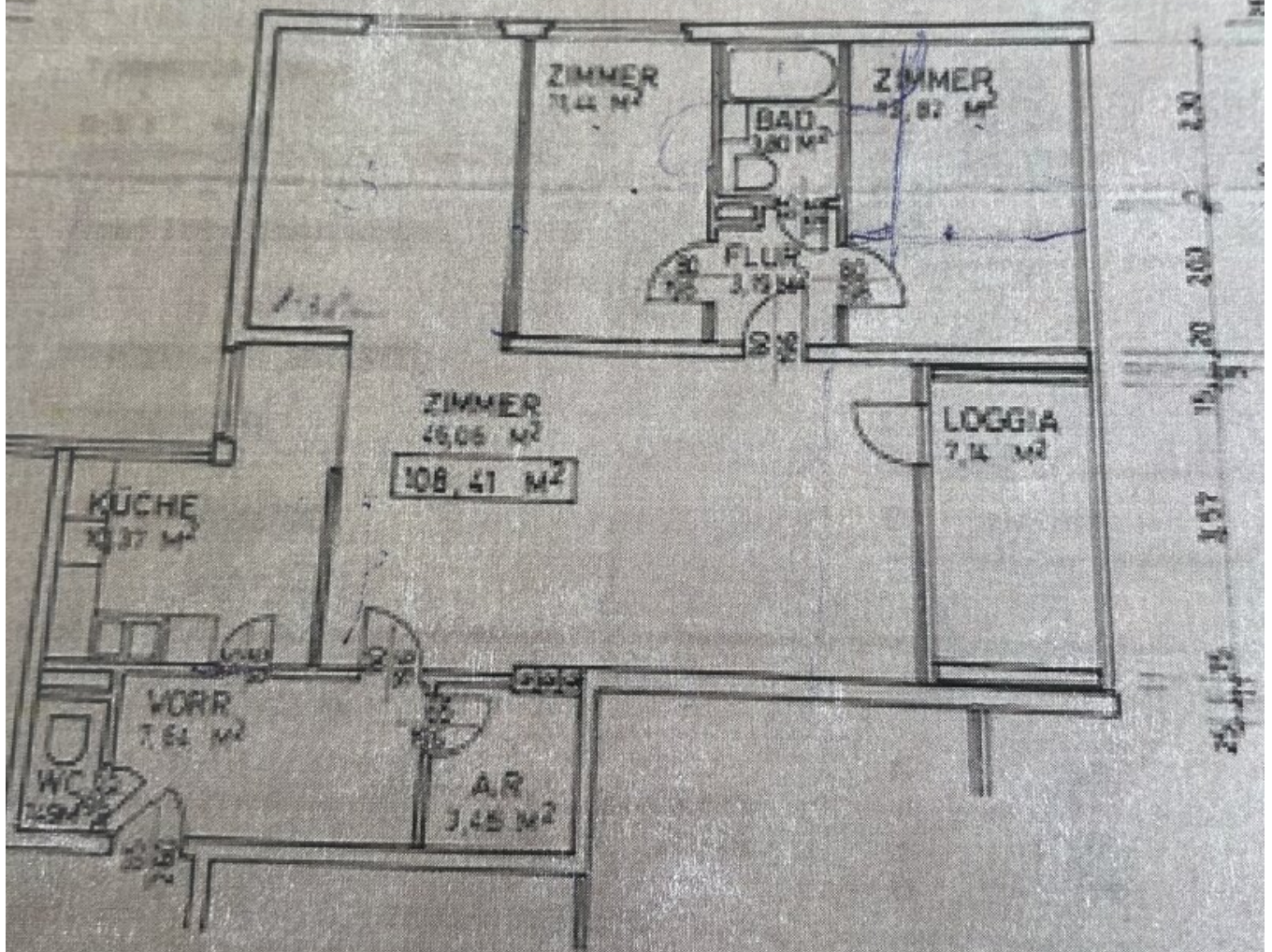
**HANSY**  
www.hansy.com



| WOHNNUTZFLÄCHE | TÜR NR. 2  | 108.53 M <sup>2</sup> | 108.53 M <sup>2</sup> |
|----------------|------------|-----------------------|-----------------------|
|                | TÜR NR. 8  | 108.47 M <sup>2</sup> | 108.47 M <sup>2</sup> |
|                | TÜR NR. 14 | 108.41 M <sup>2</sup> | 108.41 M <sup>2</sup> |
|                | TÜR NR. 20 | 108.35 M <sup>2</sup> | 108.35 M <sup>2</sup> |



20.1 181 25 150 75 180 74 165 117 314 1.20



90 7 196 7 183 3.30 7 7.50

DARGE STellt

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pfaffstätten, einem charmanten Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt!

Dieses neuwertige Schmuckstück erstreckt sich über großzügige 226 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Mit sechs lichtdurchfluteten Zimmern schaffen Sie nicht nur Rückzugsorte, sondern auch eine harmonische Atmosphäre für gemeinsame Stunden.

Der Garten und die Terrasse laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und unvergessliche Grillabende mit Freunden und Familie zu verbringen. Hier können Ihre Kinder unbeschwert spielen und die Natur in vollen Zügen erleben, während Sie den herrlichen Grünblick genießen – ein wahrhaft idyllischer Rückzugsort!

Die hochwertige Ausstattung dieses Hauses lässt keine Wünsche offen. Edles Parkett und stilvolle Steinböden verleihen den Räumen ein modernes Ambiente. Die zentrale Heizungsanlage, unterstützt durch Solarenergie, sorgt für ein angenehmes Raumklima und hilft Ihnen, Energiekosten zu sparen. Alle Fenster sind 3-fach verglast und mit Rolläden ausgestattet. Die zwei WCs und die zwei Badezimmer mit großzügiger Dusche bieten zusätzlichen Komfort für die ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert mit 4 weiteren nutzbaren Räumen, es ist auch ein Schutzraum integriert.

Die Immobilie ist nicht nur ein Traumhaus, sondern auch verkehrstechnisch bestens angebunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie die Haltestellen von Bus und Bahnhof, wodurch Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Pfaffstätten überzeugt zudem durch eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar – so haben Sie alles Wichtige direkt vor Ihrer Haustür.

Das Haus verfügt nicht nur über einen Outdoor Pool sondern auch über einen hauseigenen Brunnen (gut geeignet für die Bewässerung der Gartenflächen)

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen, großzügigen und gleichzeitig gut angebundenen Zuhause sind, dann ist dieses Einfamilienhaus in Pfaffstätten genau das Richtige für Sie!

Ergreifen Sie Ihre Chance und erleben Sie, wie das Leben in diesem wunderschönen Haus zu einem wahren Genuss wird. Der Kaufpreis von 790.000,00 € stellt eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft dar. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und

vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap