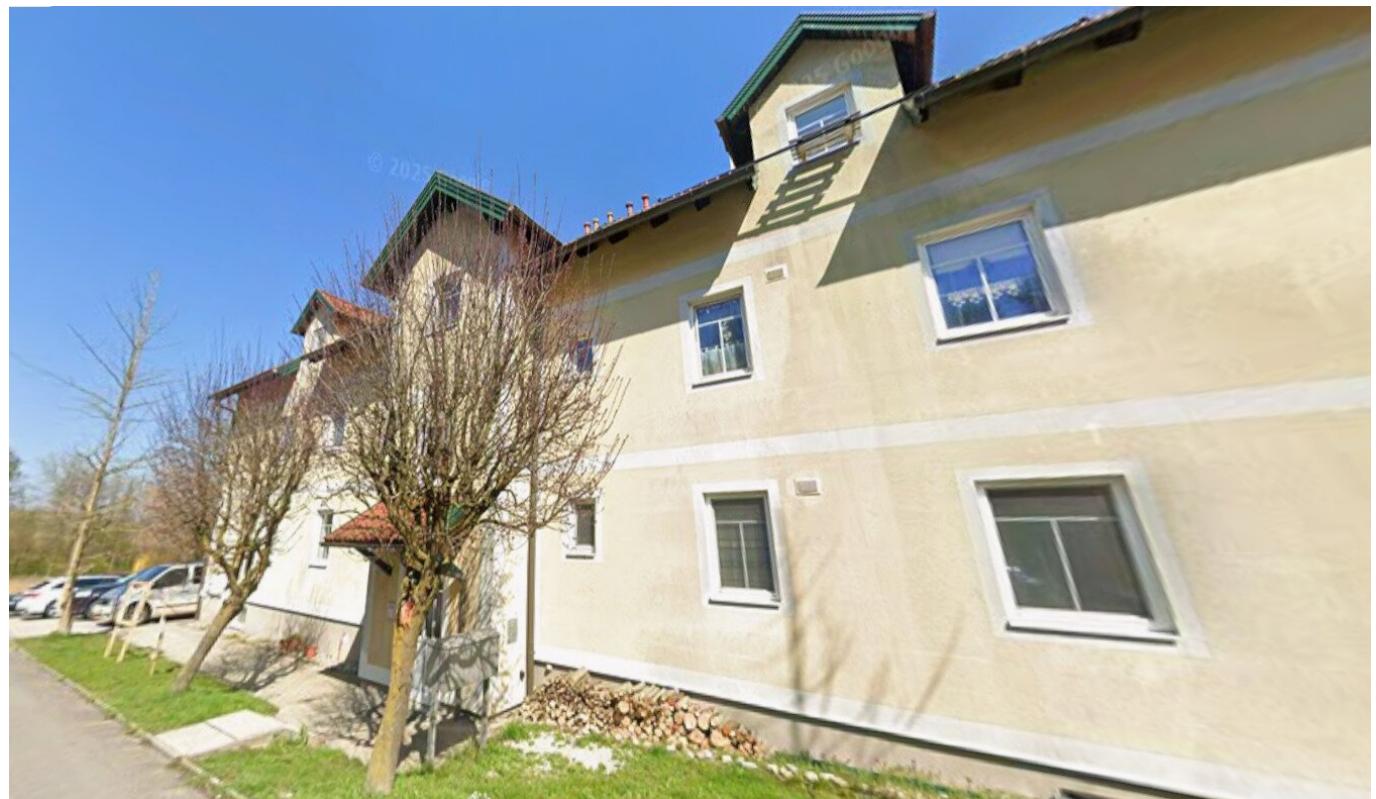


Mehr als eine Wohnung: Ihr Eigenheim mit Garten und Hauscharakter



Objektnummer: 3409

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfaffenberg 31
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3321 Ardagger Stift
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	92,00 m ²
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	232,00 €
Heizkosten:	113,00 €
USt.:	23,20 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marko Möstl

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/XF
1010 Wien

T +43
H +43

Gerne
Verfüg





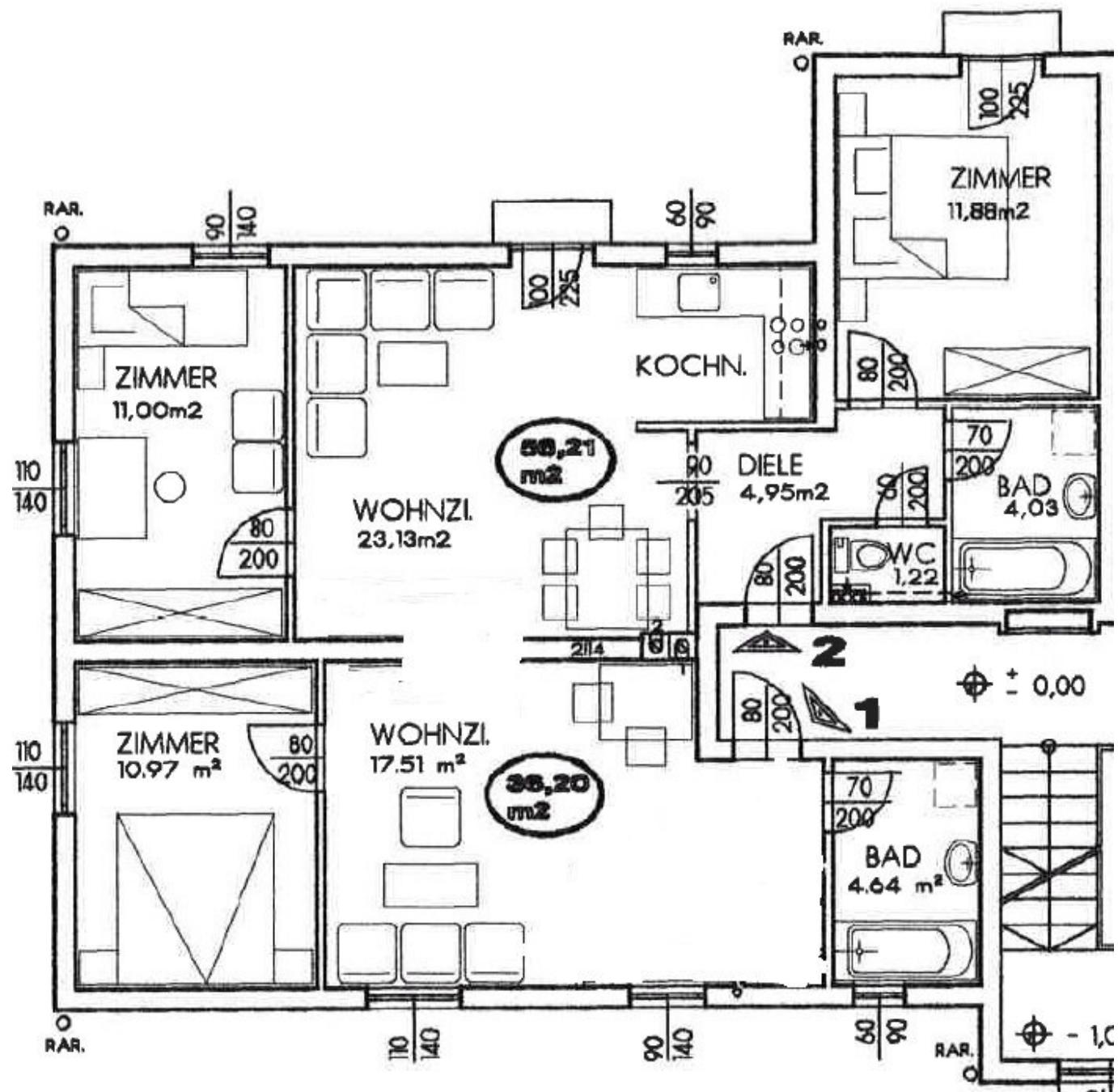


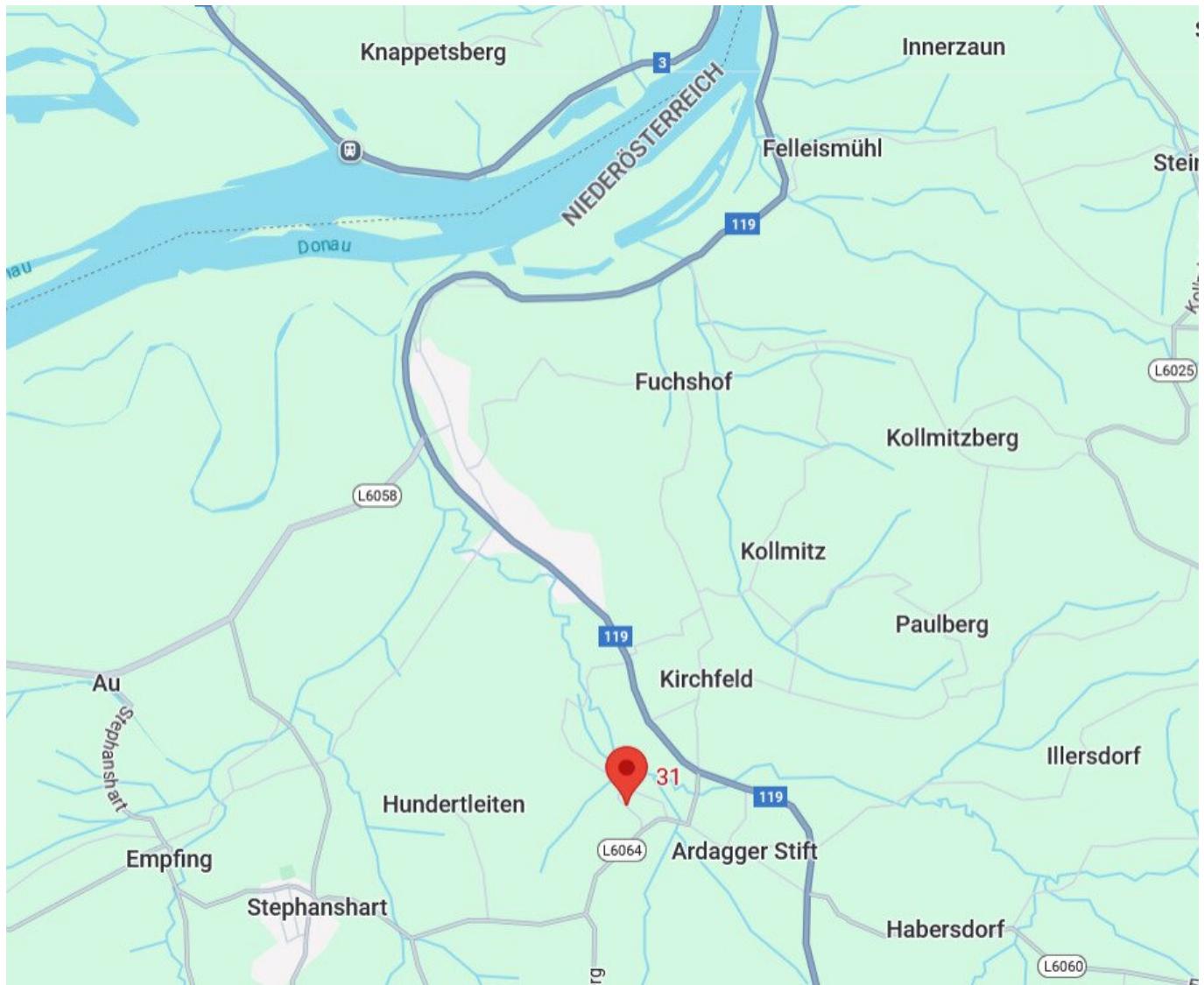


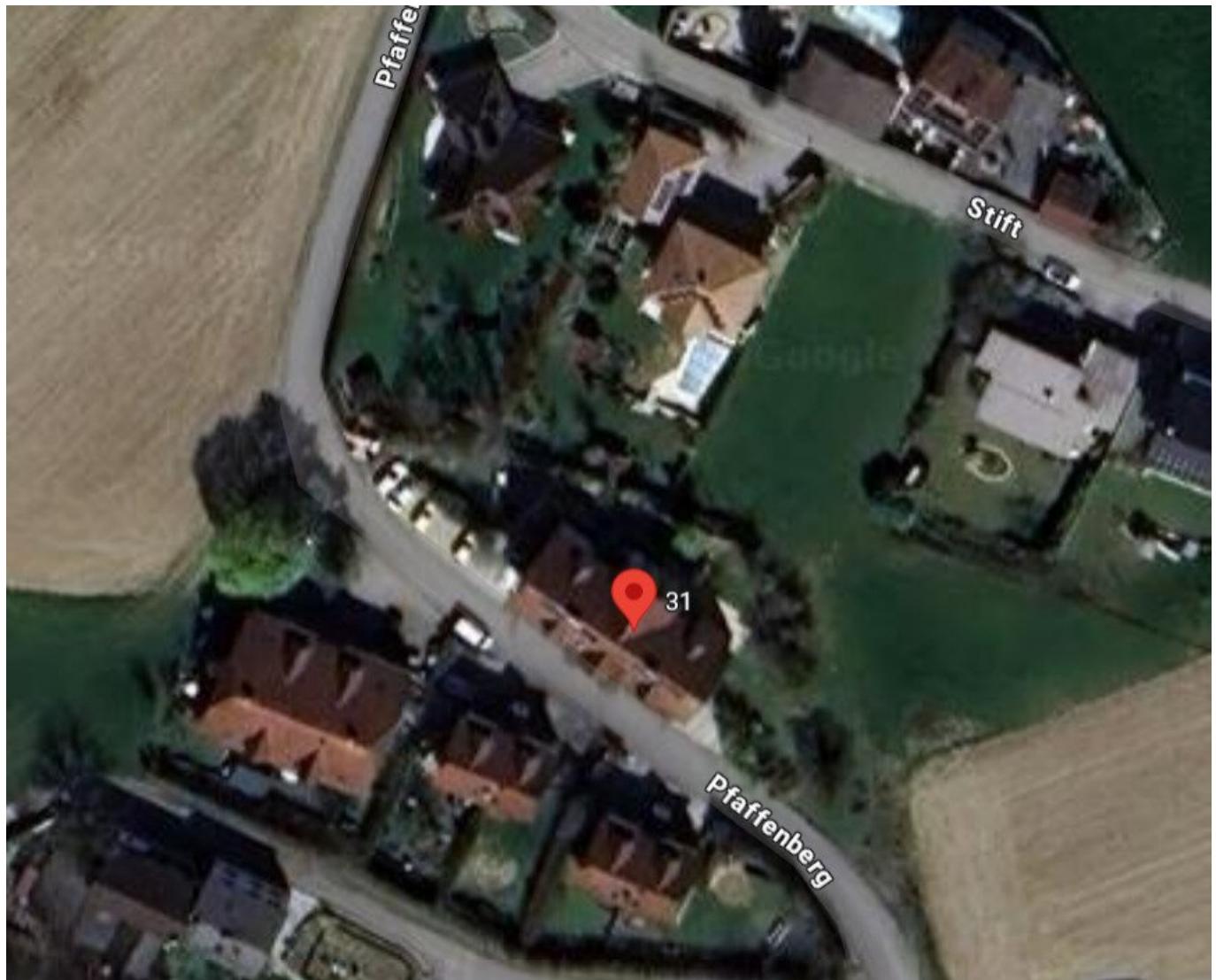












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint die Vorteile eines Eigenheims mit der Effizienz und dem Komfort modernen Wohnens. Schon beim ersten Eindruck wird klar: Die Bezeichnung „Wohnung“ greift hier eigentlich zu kurz – vielmehr handelt es sich um ein vollwertiges Zuhause mit Hauscharakter.

Die Immobilie liegt **unmittelbar bei Ardagger Markt**, befindet sich jedoch im **exklusiveren und besonders begehrten Ortsteil Ardagger Stift**. Dieser Standort steht für deutlich mehr Lebensqualität: ruhiger, grüner, ländlicher und mit spürbar höherem Erholungswert. Hier genießen Sie echtes Landleben in angenehmer Nachbarschaft – ohne auf die Nähe zur Infrastruktur verzichten zu müssen. Amstetten ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Westautobahn, was eine perfekte Balance zwischen Ruhe und optimaler Anbindung schafft.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige, private Garten**, der direkt an die Erdgeschosswohnung anschließt. Er bietet viel Platz für Entspannung, Freizeit, Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Der schöne Weitblick ins Grüne unterstreicht das Gefühl von Freiheit und Ruhe – ein Merkmal, das man sonst vor allem von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern kennt. Vom Garten aus gelangt man zudem direkt in das **großzügige Kellerabteil**, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Die Wohnung selbst ist hell, ruhig und durchdacht geplant. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und viel Tageslicht. Besonders hervorzuheben ist das **zweite Badezimmer**, das einen enormen Mehrwert bietet – vor allem für Familien, ältere Kinder oder Gäste. Es sorgt für mehr Komfort, weniger Stress im Alltag und ein deutlich entspannteres Zusammenleben.

Zur Einheit gehören **zwei Autoabstellplätze**, von denen aus man ebenfalls direkt in den Garten gelangt – ein weiterer Aspekt, der den Hauscharakter dieser Immobilie unterstreicht.

Im Vergleich zu einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus bietet dieses Objekt jedoch entscheidende wirtschaftliche Vorteile: Die Erhaltungs- und Betriebskosten sind deutlich geringer. Kostenintensive Maßnahmen wie Dach, Fassade, Heizungsanlage, Leitungen oder allgemeine Instandhaltungen werden gemeinschaftlich getragen und sind langfristig wesentlich effizienter als bei einem eigenständigen Haus.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf höchstem Niveau. Beheizt wird sie über eine **moderne Sole-Tiefenbohrung-Wärmepumpe** – eines der effizientesten, nachhaltigsten und hochwertigsten Heizsysteme, die derzeit verfügbar sind. Ergänzt wird dieses System durch eine **kontrollierte Wohnraumlüftung**, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und die Energiekosten zusätzlich reduziert. Das Ergebnis ist ein **sehr guter Energieausweis** und ein zukunftssicheres, nachhaltiges Wohnkonzept.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie:

- Wohnen auf einer Ebene mit echtem Hauscharakter
- Privater, großer Garten mit Weitblick ins Grüne
- Ruhige Lage im exklusiven Ortsteil Ardagger Stift
- Nähe zu Ardagger Markt und kurze Wege nach Amstetten
- Zwei Autoabstellplätze mit direktem Gartenzugang
- Direkter Zugang zum großzügigen Kellerabteil
- Zwei Badezimmer – ideal für Familien und ältere Kinder
- Deutlich geringere Erhaltungs- und Betriebskosten als bei einem Haus
- Hochwertige, energieeffiziente Haustechnik
- Nachhaltiges, ruhiges und zukunftsorientiertes Wohnen

Diese Immobilie ist ideal für alle, die die Freiheit und Lebensqualität eines Eigenheims suchen, dabei aber die Vorteile moderner Effizienz, überschaubarer laufender Kosten und einer besonders hochwertigen Wohnlage schätzen. Ein Zuhause zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.375m
Apotheke <5.150m
Klinik <5.350m
Krankenhaus <5.050m

Kinder & Schulen

Schule <4.125m
Kindergarten <1.600m

Nahversorgung

Supermarkt <4.025m

Bäckerei <2.300m

Einkaufszentrum <5.075m

Sonstige

Bank <1.650m

Geldautomat <1.650m

Post <1.475m

Polizei <3.300m

Verkehr

Bus <375m

Bahnhof <3.525m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap