EINZIGARTIGES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN -NATURPOOL - LUFTWÄRME PUMPE - GRÜNBLICK



Objektnummer: 5017

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Einöde
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	1907
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	177,64 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	13,35 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien


Neutor
Real Vertrieb












Miele
Neutor
Real Vertrieb






Neutor
Real Vertrieb






Neutor
Real Vertrieb





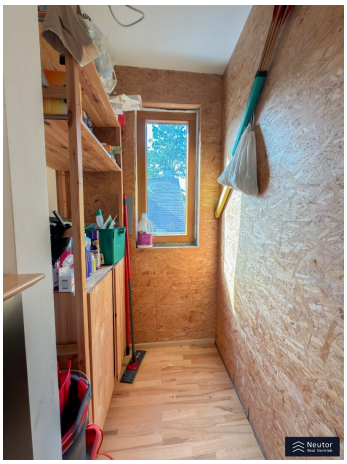

Neutor
Real Vertrieb












Neutor
Real Vertrieb


















Neutor
Real Vertrieb



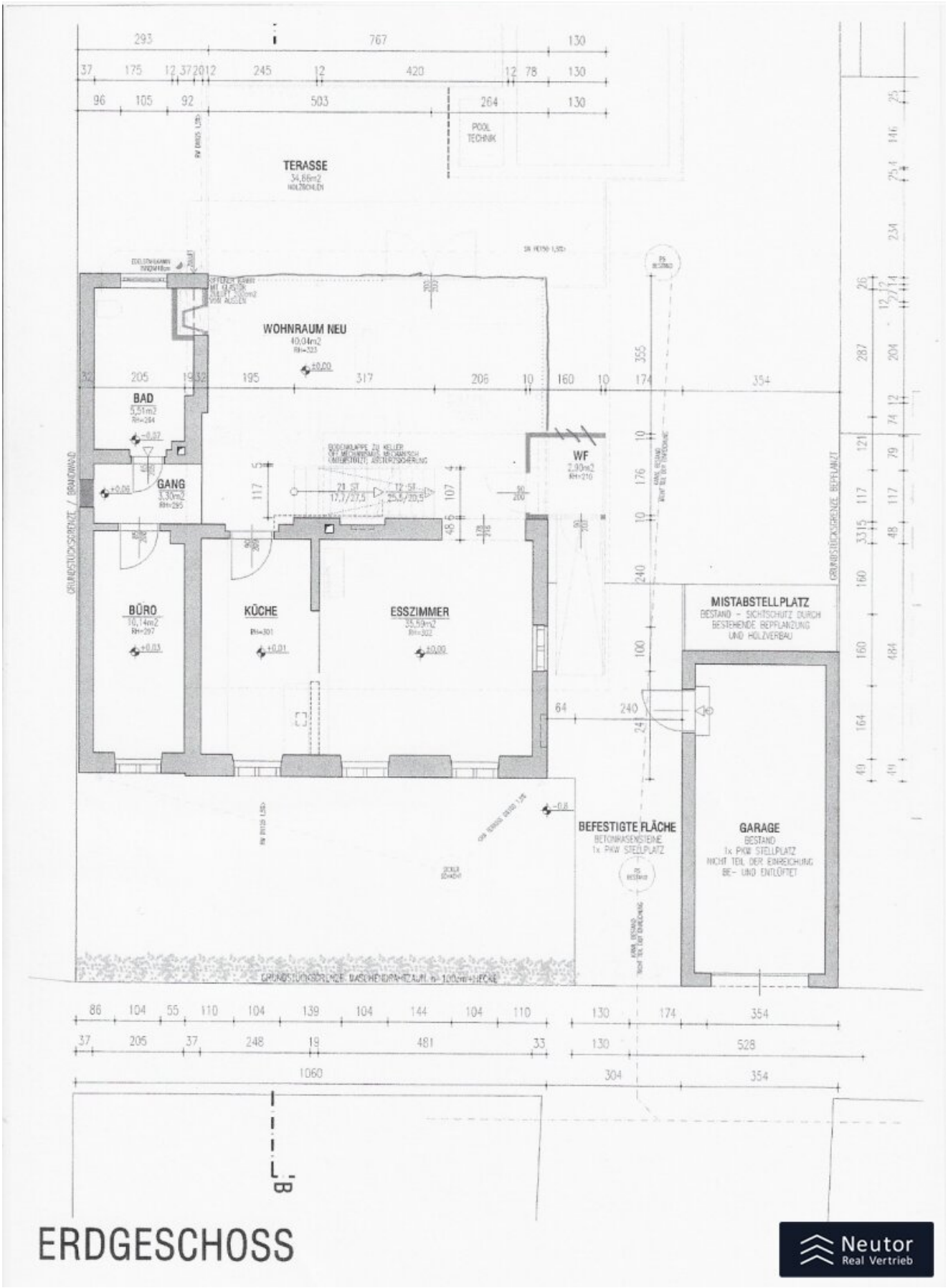






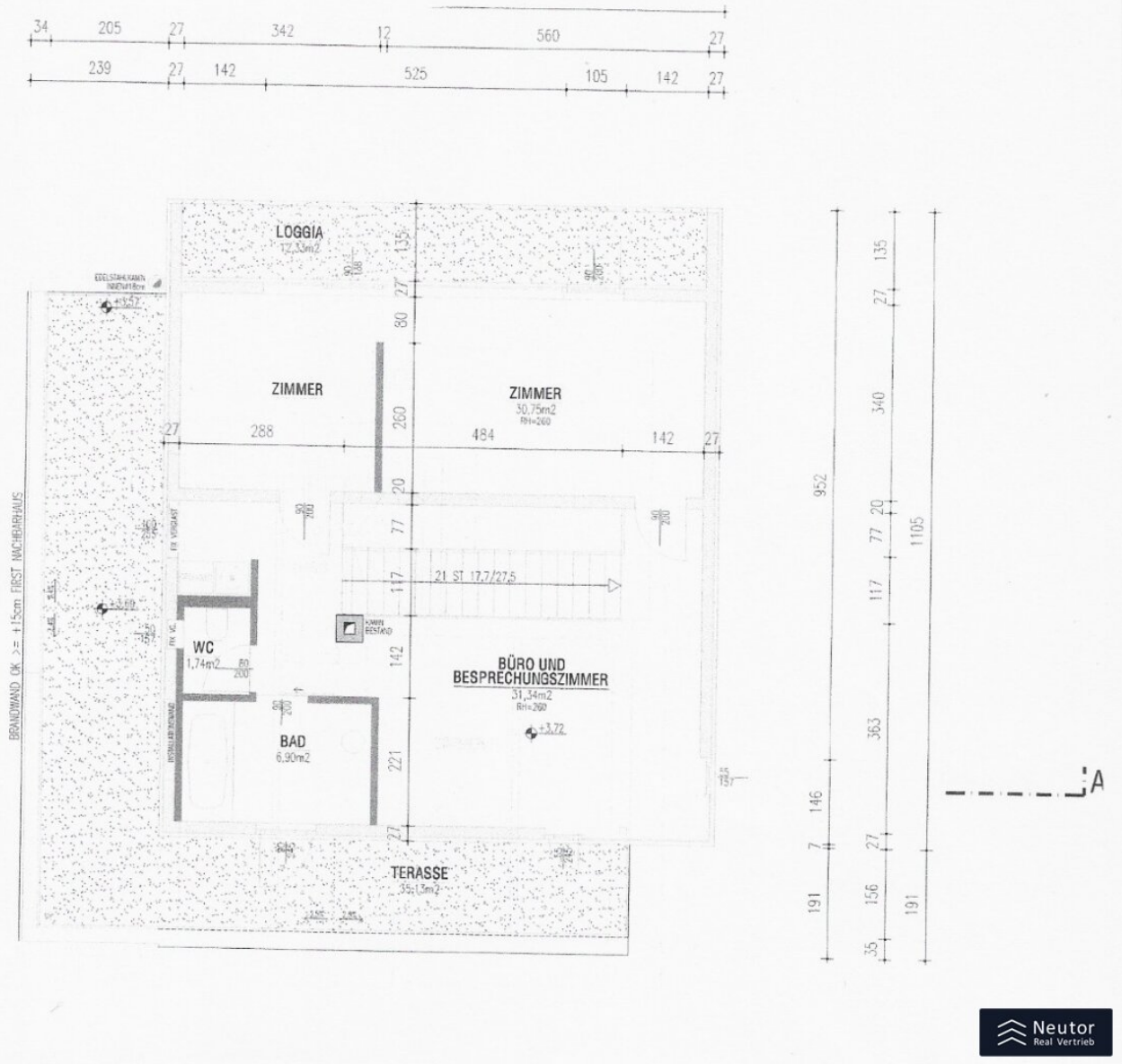



Neutor
Real Vertrieb

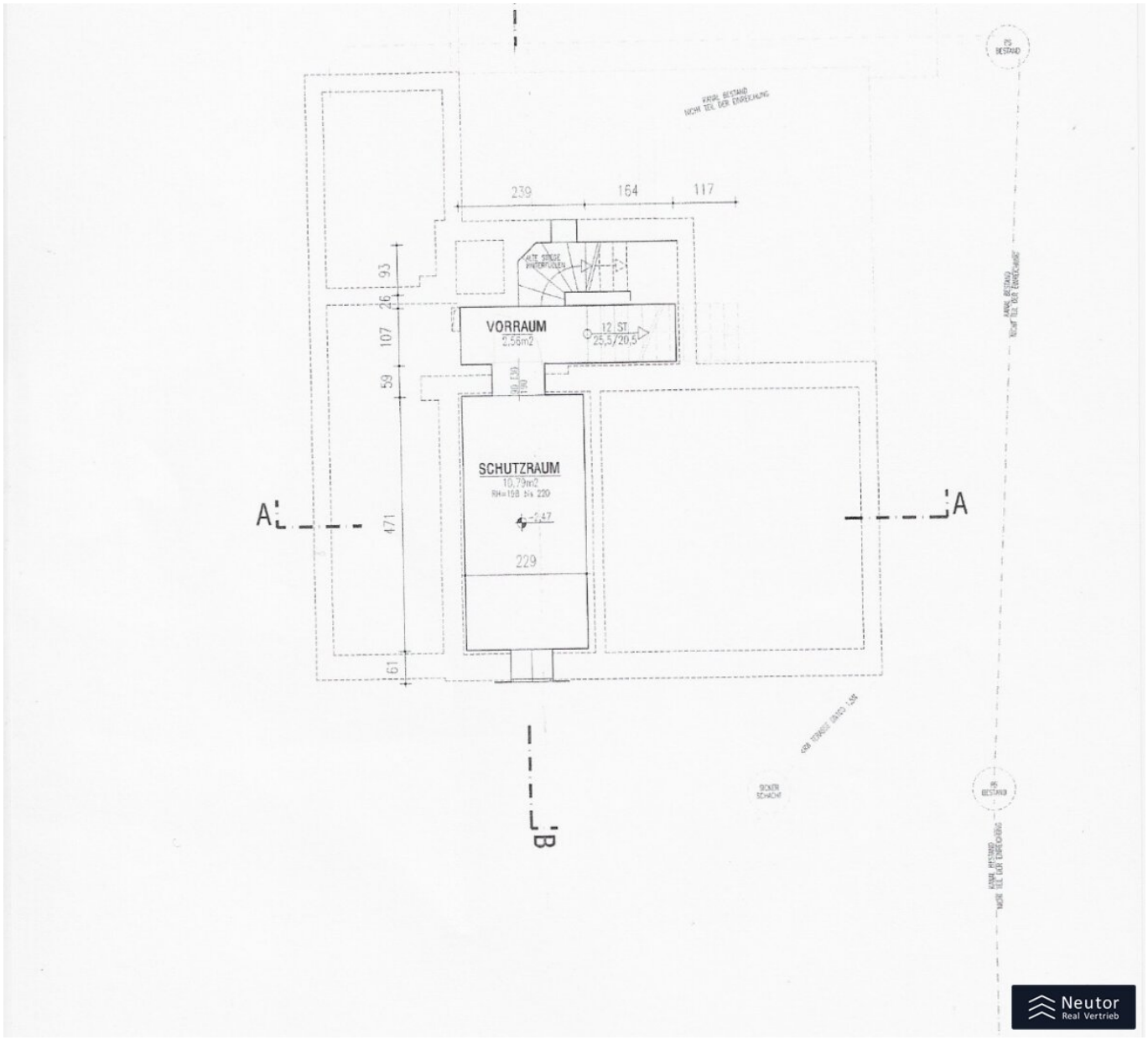


ERDGESCHOSS

Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb


239
164
117
93
26
107
59
471
61
VORRAUM
2,56m2
12 ST.
25,5/20,5
SCHUTZRAUM
10,79m2
229
A
A
B

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Einfamilienhaus in idyllischer Lage nahe dem Wienerwald. Auf rund 191 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, bietet die Immobilie 6 Zimmer sowie eine hochwertige und stilvolle Ausstattung. Ein weitläufiger, grüner Garten mit Naturpool sorgt für besondere Lebensqualität, während modernste Technik wie eine Luftwärmepumpe zeitgemäßen Wohnkomfort garantiert.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 177,64m²

Zimmer: 6

Loggia: 1 - ca. 12,33m²

Terrasse: 2 - ca. 69,79m²

Garage: ja

Naturpool: ja

Keller: ja

Heizung: Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung und Radiatoren

Beschreibung:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit einer einzigartigen Naturlage. Der weitläufige Garten und der direkt angrenzende Wald schaffen eine besondere Atmosphäre der Ruhe und Privatsphäre und verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charakter. Das Haus wurde ursprünglich 1907 errichtet, 1950 erweitert sowie in den Jahren 2005–2006 umfassend umgebaut und modernisiert. Dreifach verglaste Fenster, eine Luftwärmepumpe sowie eine Fußbodenheizung sorgen für modernen Wohnkomfort und effiziente Energienutzung. Teile des Obergeschosses sind noch nicht ausgebaut und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Fertigstellung, ganz nach Ihren Vorstellungen. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer klaren und großzügigen Raumaufteilung. Ein weitläufiges Wohnzimmer mit einer beeindruckend hellen Fensterfront eröffnet den direkten Blick in den Garten und schafft ein lichtdurchflutetes Wohngefühl. Angrenzend befindet sich das

Esszimmer mit offener Küche, das viel Raum für gemeinsames Wohnen und Genießen bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Im Obergeschoss eröffnet sich ein offener, vielseitig nutzbarer Bereich mit zusätzlichem Gestaltungspotenzial. Die Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC sind bereits vorbereitet. Eine Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie. Das Schlafzimmer überzeugt mit begehbarem Kleiderschrank sowie einer Loggia und bietet einen besonderen Rückzugsort mit beeindruckendem Blick ins Grüne auf den Garten und den angrenzenden Wald. Der Außenbereich stellt ein echtes Highlight dar: Ein großzügiger Garten mit Terrasse, Gartenhütte, Natur-Badepool, eigenem Wald sowie einem Essbereich im Freien schafft eine außergewöhnliche Verbindung aus Natur, Ruhe und Lebensqualität.

Kosten:

Kaufpreis: € 990.000, -

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage:

Die Lage dieser Immobilie vereint die unberührte Ruhe des Wienerwaldes mit dem charmanten Flair eines traditionsreichen Weinortes. Am Fuße des Anningers beginnt hier Lebensqualität direkt vor der Haustür. Nur wenige Minuten trennen Sie von den Einödhöhlen und einem weitläufigen Netz an Wander- und Spazierwegen. Ob eine sportliche Tour zur Rudolf-Proksch-Hütte, ein morgendlicher Lauf entlang des Beethovenwanderwegs oder ein entspannter Spaziergang am Wasserleitungsweg mit beeindruckendem Blick über das Wiener Becken. Trotz der idyllischen Grünruhelage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Das Zentrum von Pfaffstätten ist rasch erreichbar und begeistert mit seiner weit über die Region hinaus bekannten Heurigenkultur. Entlang der beliebten Weinstraße Baden laden renommierte Weingüter, traditionelle Heurige und gemütliche Gastgärten dazu ein, den Tag bei einem Glas regionalen Weins stilvoll ausklingen zu lassen. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Apotheke, Kindergarten und Volksschule befinden sich direkt im Ort und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit dieser Wohnlage. Die Verkehrsanbindung verbindet Ruhe mit urbaner Nähe: Die Kurstadt Baden mit ihren Thermen, kulturellen Angeboten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten liegt nur wenige Minuten entfernt. Über die nahegelegene A2 Südautobahn sowie die gute Bahnanbindung erreichen Sie Wien bequem in rund 30 Minuten, auch mit dem Auto gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Hauptstadt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Polizei <1.750m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <1.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap