

## Ein Haus für Generationen – oder visionäre Projekte



Wohnzimmer 2 Wohnbereich 2

**Objektnummer: 7939/2300163022**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2422 Pama
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	96,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.096,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

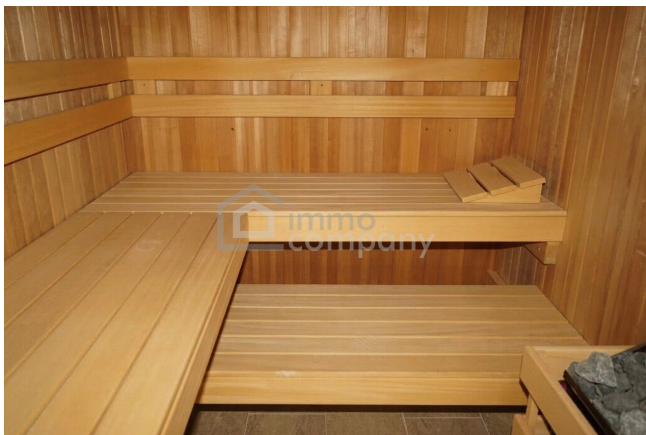
### **Martin Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company**    
@immocompany

*Wir geben Menschen  
ein neues  
Zuhause* 

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Viel Platz. Viele Möglichkeiten. Ein Haus für Generationen – oder visionäre Projekte.**

Auf rund **300 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und insgesamt **12 Zimmern** bietet dieses Haus außergewöhnlich viel Platz für große Familien, mehrere Generationen oder individuelle Wohnkonzepte. Dank **drei separater Eingänge** und vorhandener Infrastruktur lässt sich das Gebäude ideal auch in **zwei Wohneinheiten** gliedern.

### ? Lage & Umgebung

Pama befindet sich mit dem Auto in folgenden Entfernungen zu nachstehenden Orten:

- Kittsee 6 km (6 min)
- Hainburg 18,4 km (20 min)
- Parndorf Fashion Outlet 26,9 km (18 min)
- Neusiedl am See 30,4 km (23 min)

Den Bahnhof Pamas erreicht man bequem in ca 12 min zu Fuß auch ohne Auto.

### ? Ihre Highlights auf einen Blick

- ca. **300 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 260 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Dachboden**
- **12 Zimmer** – flexibel nutzbar
- **1.545 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Wellnessbereich im Keller** mit Pool, Sauna & Zugang zu Terrasse
- **2 Terrassen + Balkon**

- bereits **erneuerte Heiz- und Sanitärleitungen**
- vorbereitet für **Pelletsheizung oder Wärmepumpe**
- **2 Küchen, 2 Bäder + mehrere WCs**
- - ideal als **Mehrgenerationenhaus / Zweifamilienhaus / Wohnprojekt**

### **?? Wohnen mit Lebensqualität**

Dieses Haus ist wie geschaffen für Menschen, die Raum zum Leben schätzen. Hier kann eine Großfamilie gemeinsam unter einem Dach wohnen und dennoch Privatsphäre genießen. Eltern, Kinder und Großeltern finden jeweils ihren eigenen Bereich.

Der großzügige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Genießen ein. Auf den Terrassen verbringen Sie sonnige Stunden, während im hauseigenen **Wellnessbereich** entspannte Abende garantiert sind, ganz ohne das eigene Zuhause zu verlassen.

Der vorhandene **Rohdachboden** eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Mehr Wohnraum, ein Atelier, separate Einheiten oder ein ganz persönlicher Rückzugsort.

### **? Auch ideal für Investoren & gewerbliche Nutzung**

Diese Immobilie bietet ein enormes Potenzial über die private Nutzung hinaus:

- ? **Perfekt für Ärzte & Therapeuten**

Ehemalige Praxisstruktur, ideale Raumaufteilung, mehrere Zugänge

- ? **Attraktiv für Ferienvermietung**

Nähe zum Neusiedler See, viele Zimmer, Wellnessbereich als Highlight

- ? **Interessant für Investoren**

Mehrere Einheiten realisierbar + Ausbaureserve im Dachgeschoss

**? Kaufpreis: 629.000 €**

Eine seltene Gelegenheit für ein Objekt dieser Größe, Flexibilität und Lage.

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Diese Immobilie müssen Sie erleben. Lassen Sie sich vom Potenzial dieses Hauses begeistern und verwirklichen Sie Ihre Wohn- oder Investitionsvision.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **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