

**Lassen Sie sich verzaubern! Einfamilienhaus mit
wunderbarem Garten in den Wiener Alpen**



Objektnummer: 5324/3532

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2823 Pitten
Baujahr:	1925
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	195,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	11,70 m²
Heizwärmebedarf:	E 162,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2









HABERKORN
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at





HABERKORN IMMOBILIEN

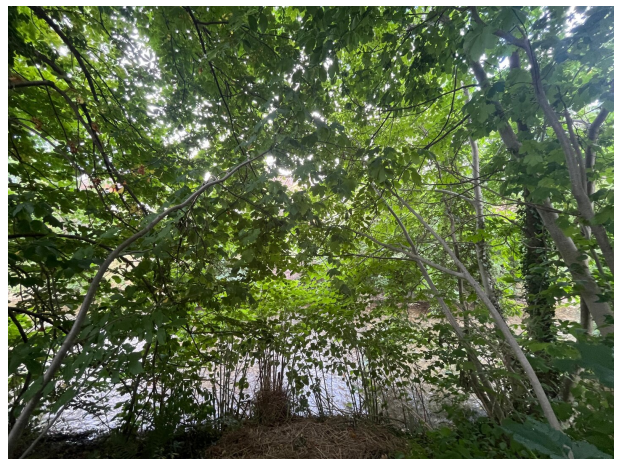
Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**



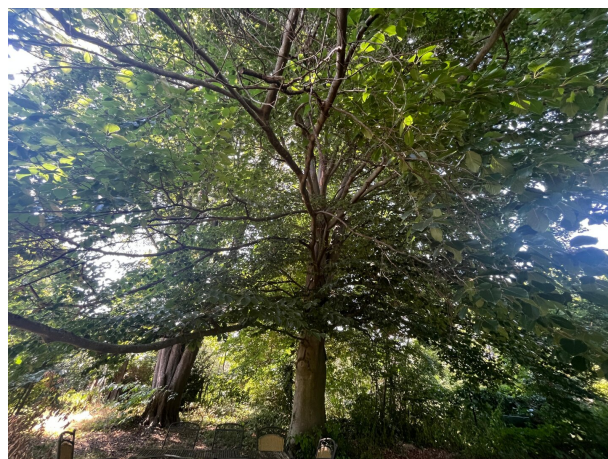






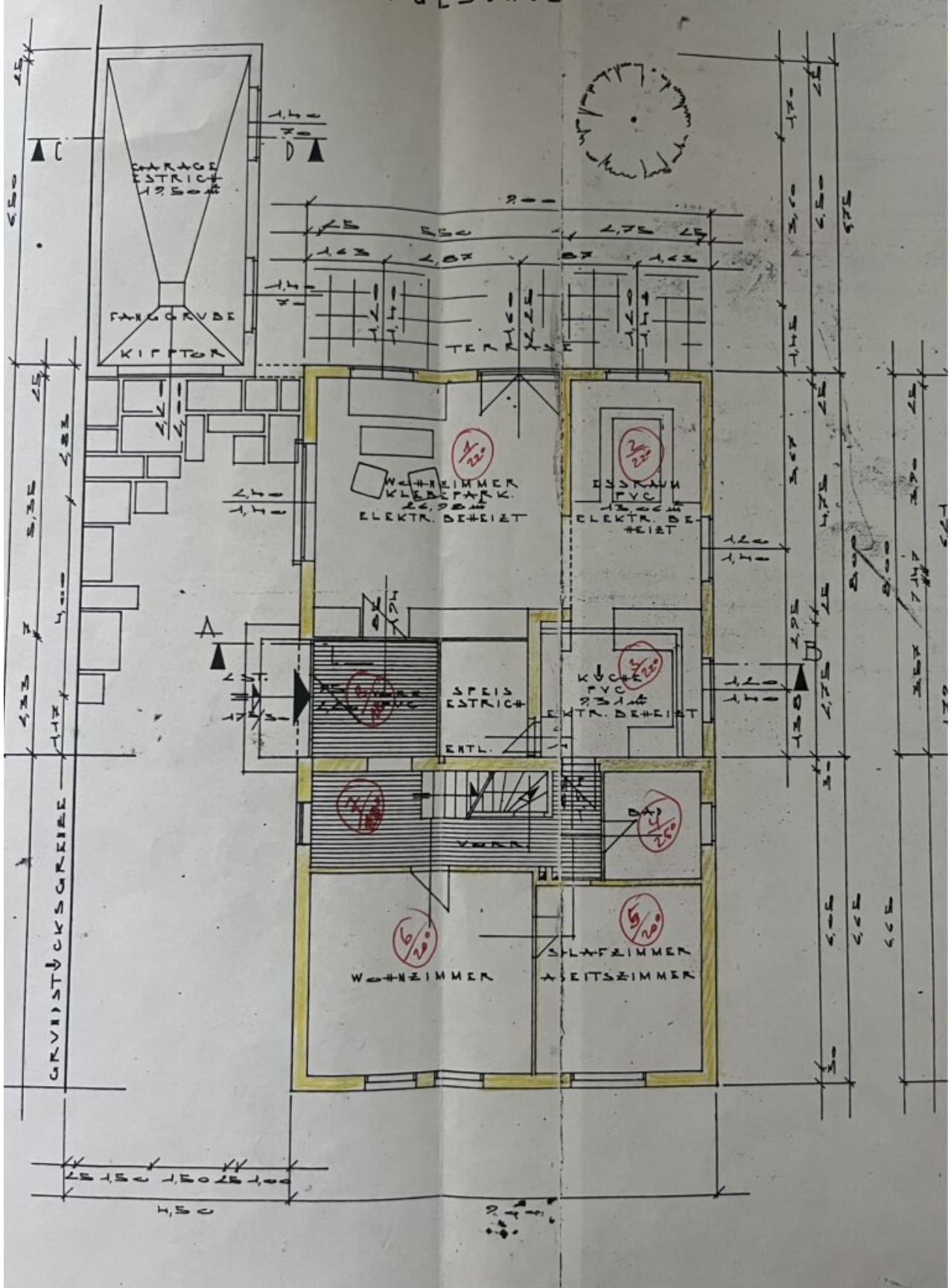








ERDGESCHOSS



[illegible]

Objektbeschreibung

Zur Liegenschaft

Dieses **gepflegte Einfamilienhaus** überzeugt durch seine **solide Bauweise**, den liebevollen Erhalt seiner Substanz und zahlreiche, **laufend durchgeführte Modernisierungen**. Durch seinen ursprünglichen, authentischen Charakter fügt es sich harmonisch in die gewachsene Umgebung ein und vermittelt so vom ersten Augenblick an ein Gefühl von Ruhe, Geborgenheit und angekommen sein. Das Haus wurde über die Jahre mit viel Sorgfalt instandgehalten und laufend verbessert, sodass es heute eine ideale Grundlage für ein komfortables Zuhause mit individuellen Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

Schon beim Betreten empfängt Sie die angenehme Wohnatmosphäre: Warme **Holzparkettböden**, **pflegeleichte Fliesen** und große, **doppelt verglaste Kunststofffenster** schaffen eine **helle und freundliche Raumatmosphäre**. **Rollläden** und **Fliegengitter** sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort, während eine **Alarmanlage** das Gefühl von Sicherheit unterstreicht.

Das Herzstück des Hauses bildet der gemütliche **Wohnbereich** mit seinem stilvollen **Schwedenofen**. An kühlen Tagen erfüllt er den Raum nicht nur mit seinem faszinierenden Flammenspiel und angenehmer Wärme, sondern schafft auch eine Atmosphäre voller Gemütlichkeit und Geborgenheit.

Vom **Wohnzimmer** aus gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten, westseitig ausgerichteten **Garten** – ein idealer Ort, etwa um sonnige Nachmittage und laue Sommerabende im Freien zu genießen. Der **Wintergarten** mit **elektrischer Beschattung** erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und lädt das ganze Jahr über zum Verweilen ein.

Die großzügig geschnittene **Küche** verfügt zudem über eine praktische **Speis** und ist derzeit durch eine Zwischenwand vom **Essbereich** getrennt. Wer großzügige, offene Wohnkonzepte bevorzugt, kann diese Verbindung mit überschaubarem Aufwand öffnen und so in einen modernen Wohn- und Essbereich verwandeln.

Technisch präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand. Die **Beheizung** erfolgt mittels einer **Vaillant-Gastherme und Heizkörpern**, ergänzt durch den **stimmungsvollen Schwedenofen**.

Die **Wasserleitungen** wurden im Jahr 2025 **vollständig erneuert**, die **Elektrik** stammt aus einer Modernisierung Ende der 1990er-Jahre, und die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über einen **100-Liter-Boiler**.

Der **Dachboden** ist isoliert, verfügt zudem über eine angenehme Raumhöhe und bietet so

zusätzliches **Ausbaupotenzial** für ein weiteres Zimmer.

Ein praktischer **Erdkeller** rundet das Platzangebot sinnvoll ab und erweitert den Stauraum.

Der liebevoll angelegte **Außenbereich** begeistert mit seinem **gewachsenen Baumbestand** und eröffnet **zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung**. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden, ein eigener Gemüsegarten oder ein geschützter Spielbereich für Kinder – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz. Die vorhandenen **Obstbäume** verleihen dem Garten seinen **besonderen Charme** und schaffen eine **naturnahe Wohlfühloase mit hoher Lebensqualität**.

Ein **eigener Brunnen**, ein **Nebengebäude mit Garage und Geräteraum** sowie ein zusätzliches **Gartenhäuschen** im hinteren Gartenbereich bieten ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber, Hobbyhandwerker oder Familien mit Platzbedarf.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **Stellplatz** auf dem Grundstück, der Ihnen bequemes und sicheres Parken unmittelbar beim Haus ermöglicht.

Diese besondere Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, ihre laufenden Modernisierungen und das große Entwicklungspotenzial. Sie bietet die seltene Kombination aus Wohnkomfort, großzügigem Platzangebot und vielfältigen Möglichkeiten, ein Eigenheim ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten – ein **Zuhause, in dem sich Wohnqualität, Lebensfreude und Zukunftsperspektiven harmonisch miteinander verbinden und man sich langfristig wohlfühlt**.

Zur Lage

Pitten - Die Marktgemeinde im Bezirk Neunkirchen zählt rund 3000 Einwohner und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Buckligen Welt.

Ursprünglich war Pitten sogar namensgebend für die ganze Region, hieß doch die Bucklige Welt bis ins 19. Jahrhundert „Pittener Waldmark“ (historisch wird oft auch von der Grafschaft Pitten gesprochen).

Die Fläche der heutigen Marktgemeinde umfasst ca. 13,08 m², das Gemeindegebiet besteht aus den fünf Ortschaften Inzenhof, Leiding, Pitten, Sautern und Weinberg.

Die Umgebung mit ihren weitläufigen Wäldern, sanften Hügeln und zahlreichen Spazier-, Wander- und Radwegen (Pittentaler Radweg, Naturlehrpfad) und ihrer Vielzahl an Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre, bietet eine besonders hohe Lebensqualität.

Das Ortsbild wird von historischen Sehenswürdigkeiten wie beispielsweise der eindrucksvollen

Burg Pitten, der barocken Bergkirche St. Georg und dem prachtvollen Pfarrhof geprägt. Kulturelle Veranstaltungen, allen voran die renommierten "Pitten Classics", bereichern das Gemeindeleben und verleihen dem Ort sein besonderes Flair.

Die Marktgemeinde verbindet den Charme eines traditionsreichen Ortes mit einer gut ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, ärztliche Versorgung, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie die Nähe zu Wiener Neustadt machen den Ort zudem für Pendler besonders attraktiv.

Wo Natur, Geschichte und moderner Wohnkomfort aufeinandertreffen, entsteht ein Lebensraum mit besonderer Qualität – ein idealer Wohnort für Familien, Ruhesuchende und alle, die das Besondere im südlichen Niederösterreich suchen.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap