Familienidylle in Pfaffstätten - Geräumiges Einfamilienhaus mit Wohnkeller, Büro, Doppelgarage und Garten mit Pool



Gartenansicht

Objektnummer: 960/75492

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	130,70 m²
Nutzfläche:	196,83 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	66,13 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	204,78 €
Heizkosten:	190,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alain Zeiler

s REAL - Mödling


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

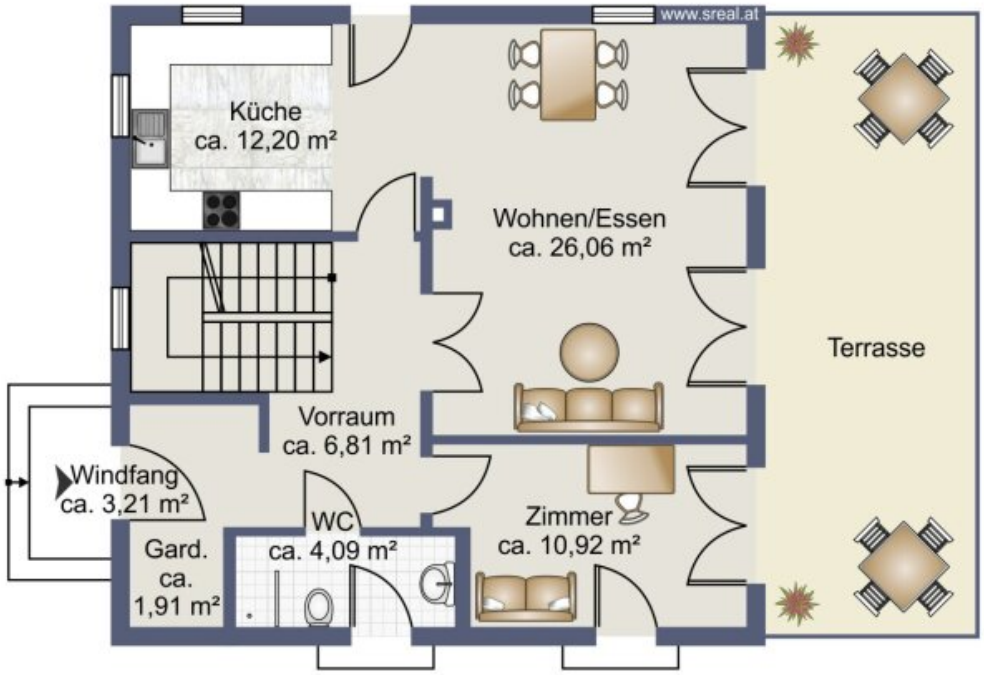

REAL
Immobilien

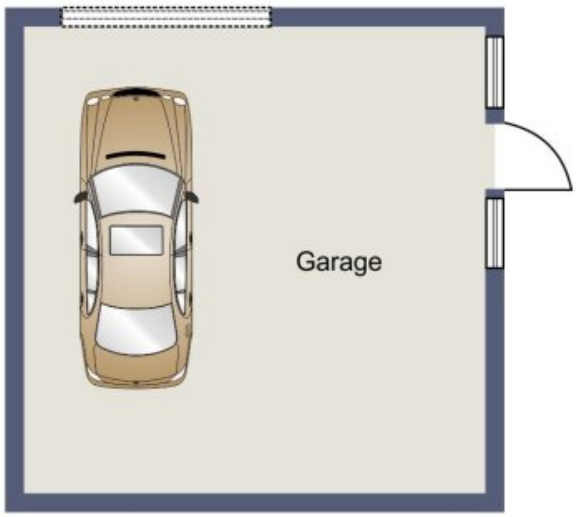

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

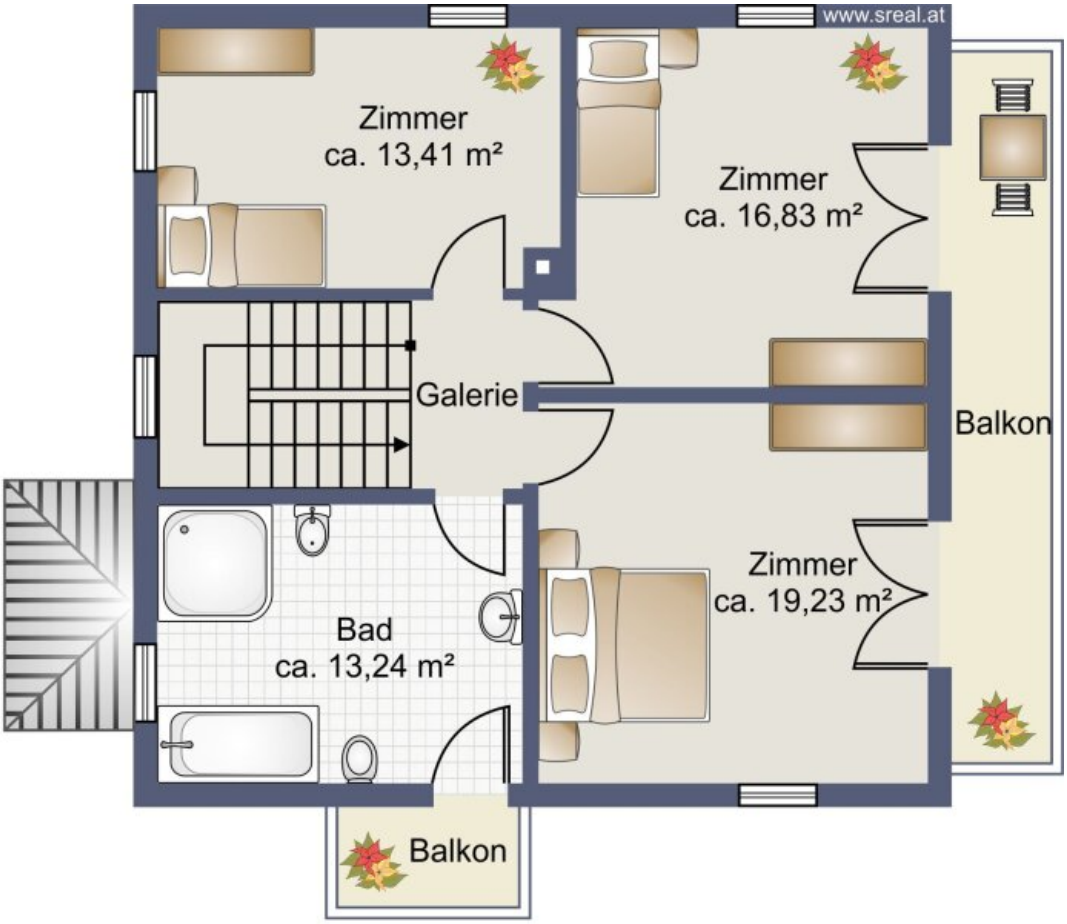

REAL
Immobilien

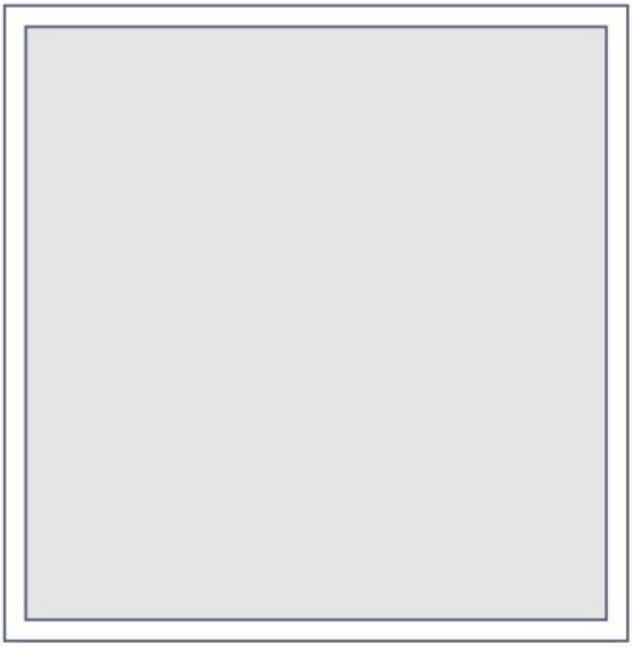

REAL
Immobilien



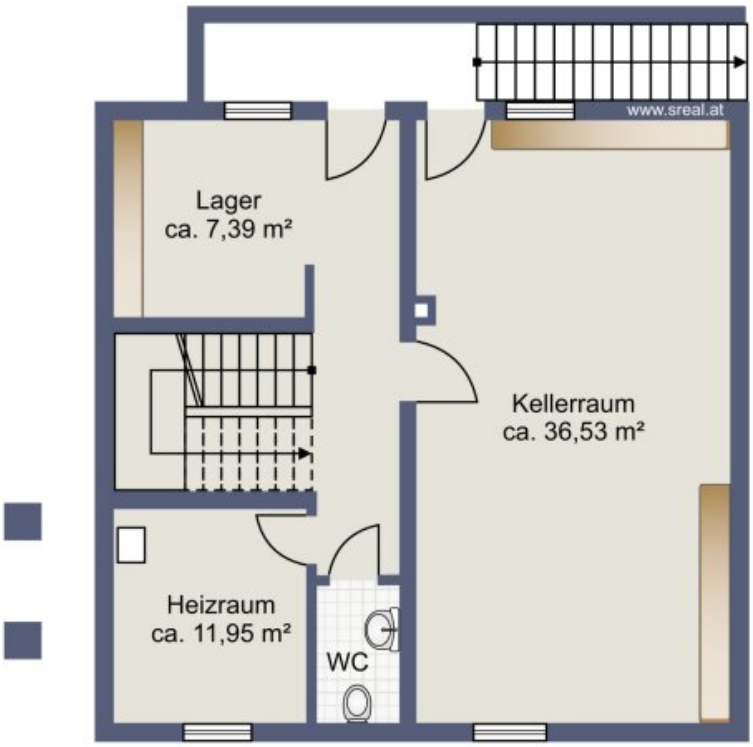


Skizze Erdgeschoss





Skizze Obergeschoss





Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Es gibt Häuser, die beeindrucken durch ihre Größe. Und es gibt Häuser, die bereits beim ersten Eindruck das Gefühl vermitteln, angekommen zu sein.

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Pfaffstätten vereint großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und einer gepflegten Ausstattung zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität. Auf einem 498 m² großen Grundstück bietet die Liegenschaft viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Errichtet wurde das Haus im Jahr 2004 als Qualitäts-Fertigteilhaus der Firma **Novy**. Der hervorragende Pflegezustand zieht sich durch die gesamte Immobilie und macht deutlich, mit welcher Sorgfalt sie über die Jahre erhalten wurde.

Wohnen mit Atmosphäre

Das Herzstück des Hauses bildet der rund **38 m² große Wohn- und Essbereich** mit offener Küche. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnbereich, Terrasse und Garten.

Ein stilvoller **Schwedenofen** verleiht dem Wohnraum in der kalten Jahreszeit eine besonders behagliche Atmosphäre und macht ihn zum Mittelpunkt des Familienlebens.

Die offene Küche ist funktional in den Wohnbereich integriert und bietet kurze Wege sowie ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen.

Flexible Raumaufteilung für jede Lebensphase

Praktisch ist im Erdgeschoss ein zusätzliches Zimmer, das derzeit als **Büro** genutzt wird. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder ein Spielzimmer – dieser Raum eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und macht das Haus besonders flexibel.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Dusche und WC – ein komfortables Detail, das den Alltag spürbar erleichtert.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer:

- Elternschlafzimmer mit ca. **19 m²**

- Kinderzimmer mit ca. **16,8 m²**

- Kinderzimmer mit ca. **13,4 m²**

Das rund **13 m² große Familienbad** überzeugt mit Badewanne, separater Dusche und Bidet, und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Zwei Balkone erweitern den Wohnkomfort.

Vollwertiger Wohnkeller

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der vollständig ausgebaute Wohnkeller mit rund **66 m²** zusätzlicher Fläche.

Fußbodenheizung, Laminatboden sowie Dusche und WC machen diesen Bereich zu weit mehr als einer klassischen Kellerebene. Ob Fitnessraum, Hobbybereich, Homeoffice, Jugendzimmer oder Gästebereich – hier stehen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten offen.

Ein direkter Ausgang in den Garten sorgt zusätzlich für Komfort und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieses Geschosses.

Garten – Erholung direkt vor der eigenen Haustür

Die großzügige Holzterrasse bildet den Übergang zum liebevoll angelegten Garten und schafft den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien.

Der hochwertige **Keramik-Salzwasserpool** sorgt an heißen Sommertagen für Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause und macht den Außenbereich zu einem besonderen Rückzugsort.

Die ruhige Fahnenparzelle bietet dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre und schafft ideale Voraussetzungen für Familien und Naturliebhaber.

Lage

Pfaffstätten zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Thermenregion südlich von Wien. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung nach Baden, Mödling und Wien.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in angenehmer Reichweite. Die umliegenden Weinberge, Wander- und Radwege sowie die traditionellen Heurigen verleihen der Gemeinde ihren besonderen Charme und sorgen für

einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Fazit

Dieses Haus überzeugt nicht durch spektakuläre Einzelmerkmale, sondern durch ein stimmiges Gesamtkonzept. Die großzügige Raumaufteilung, das zusätzliche Büro im Erdgeschoss, der voll ausgebaute Wohnkeller, die gepflegte Ausstattung und der liebevoll gestaltete Garten schaffen ein Zuhause, das den unterschiedlichsten Lebensphasen gerecht wird.

Ein Haus, das nicht nur Platz bietet, sondern Lebensqualität – gepflegt, durchdacht und bereit für seine nächsten Eigentümer.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Hinweis zu den Abbildungen: Die Fotos wurden durch KI bearbeitet (Belichtung, Entfernung div. Gegenstände).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.