

Einzigartige Wohnung mit 700 jähriger Geschichte in Pfaffstätten



Objektnummer: 311158

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitzendorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,16 m²
Terrassen:	1
Keller:	51,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	607,65 €
USt.:	60,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

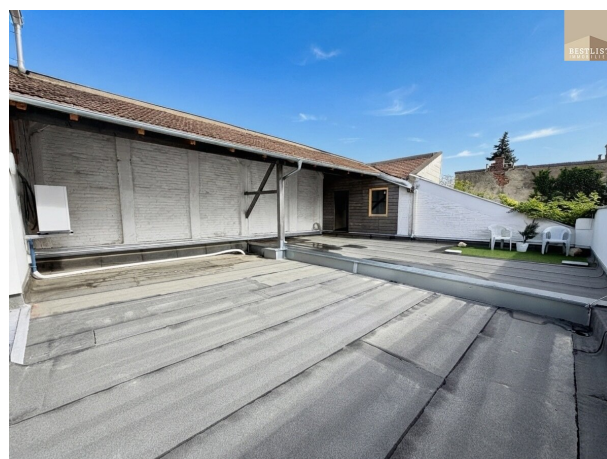
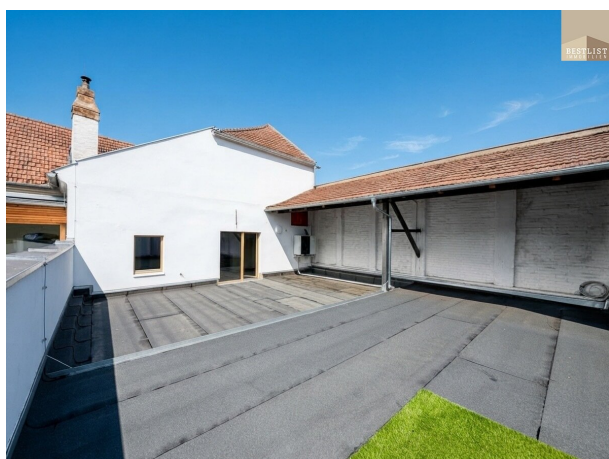
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28





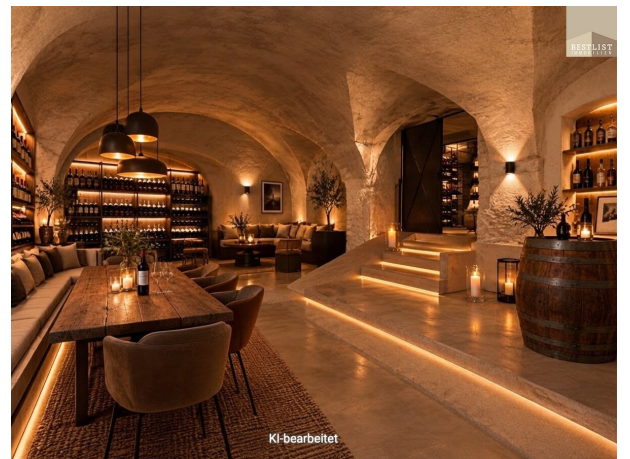


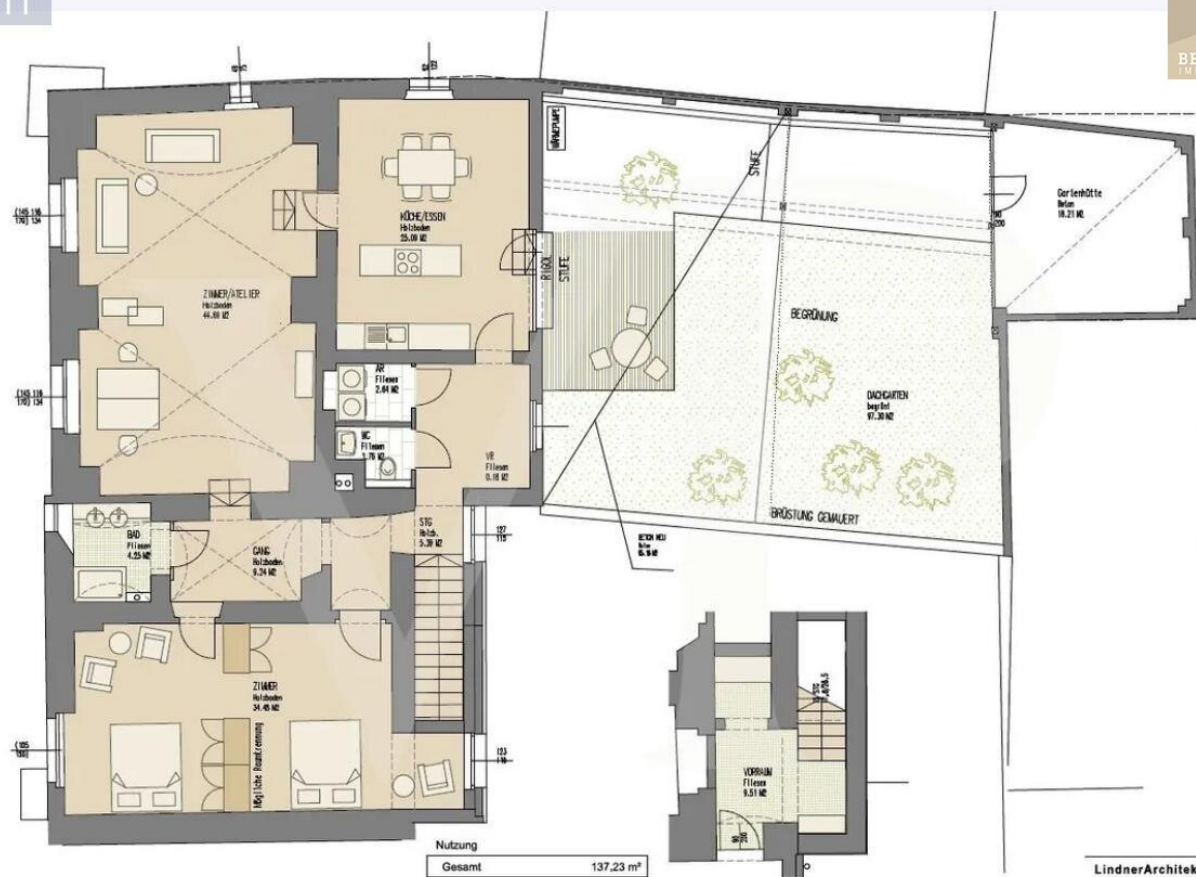












333-Schlüsslerhof_Pfaffst.
TOP 6 Möblierung

LindnerArchitektur

Neustiftgasse 8a
A - 2500 Baden
T 02252 / 80 357, F DW 57
E baden@indnerarchitektur.at

Objektbeschreibung

Wohnen im Schlüsslerhof – 700 Jahre Geschichte, neu interpretiert

Mitten im Weinort Pfaffstätten steht der Schlüsslerhof, eines der ältesten Gebäude der Region. Seine Mauern reichen bis ins 13. Jahrhundert zurück. Über Jahrhunderte gehörte der Hof dem Stift Neuberg an der Mürz, und bis heute ist er ein Stück lebendige Ortsgeschichte. Der Hof steht unter Denkmalschutz, sein historischer Charakter bleibt also dauerhaft bewahrt.

In diesem besonderen Ensemble entstand eine Wohnung, die Geschichte und modernen Wohnkomfort verbindet. Die rund 138 m² Wohnfläche wurden mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail renoviert. Sie bieten 3 bis 4 Zimmer, die sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen lassen. Herzstück ist das Wohnzimmer mit wunderschönen historischen Gewölben, an das die offene Küche anschließt. Besondere Akzente setzen die freigestellten, jahrhundertealten Türrahmen aus Stein. Sie erzählen von vergangenen Zeiten und machen jeden Raum unverwechselbar.

Ein echtes Highlight ist die knapp 100 m² große Terrasse. Sie lässt sich wunderbar begrünen: Mit Pflanzen, Kräutern und kleinen Bäumen wird sie zu einer grünen Oase mitten in Pfaffstätten. Hier verbringen Sie laue Sommerabende, empfangen Gäste oder genießen einfach die Ruhe. Zur Terrasse gehört ein Nebengebäude, das sich hervorragend als privater Spa- oder Wellnessbereich eignet.

Unter der Wohnung liegt ein rund 60 m² großer Gewölbekeller. Er bietet zahlreiche Möglichkeiten: als stimmungsvoller Weinkeller mit kleiner Bar, passend zur Weinbautradition Pfaffstätzens, als Fitnessraum oder als Ort für Ihre ganz persönlichen Ideen.

Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich und effizient mit einer modernen Luftwärmepumpe. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Jahreszeiten für wohlige Wärme.

Die Wohnung befindet sich derzeit im belagsfertigen Zustand. Sie können sie nach Ihren eigenen Vorstellungen fertigstellen und Böden, Oberflächen und Ausstattung selbst wählen. Alternativ übernehmen Sie die Wohnung schlüsselfertig und ziehen ohne weiteren Aufwand ein.

Eine einmalige Gelegenheit: Sie wohnen in einem Haus aus dem 13. Jahrhundert, ohne auf modernen Komfort zu verzichten. Ein solches Objekt kommt nur sehr selten auf den Markt.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem

WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[\[1\]](#)

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[\[1\]](#)WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026,
<https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte>

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 <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap