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

































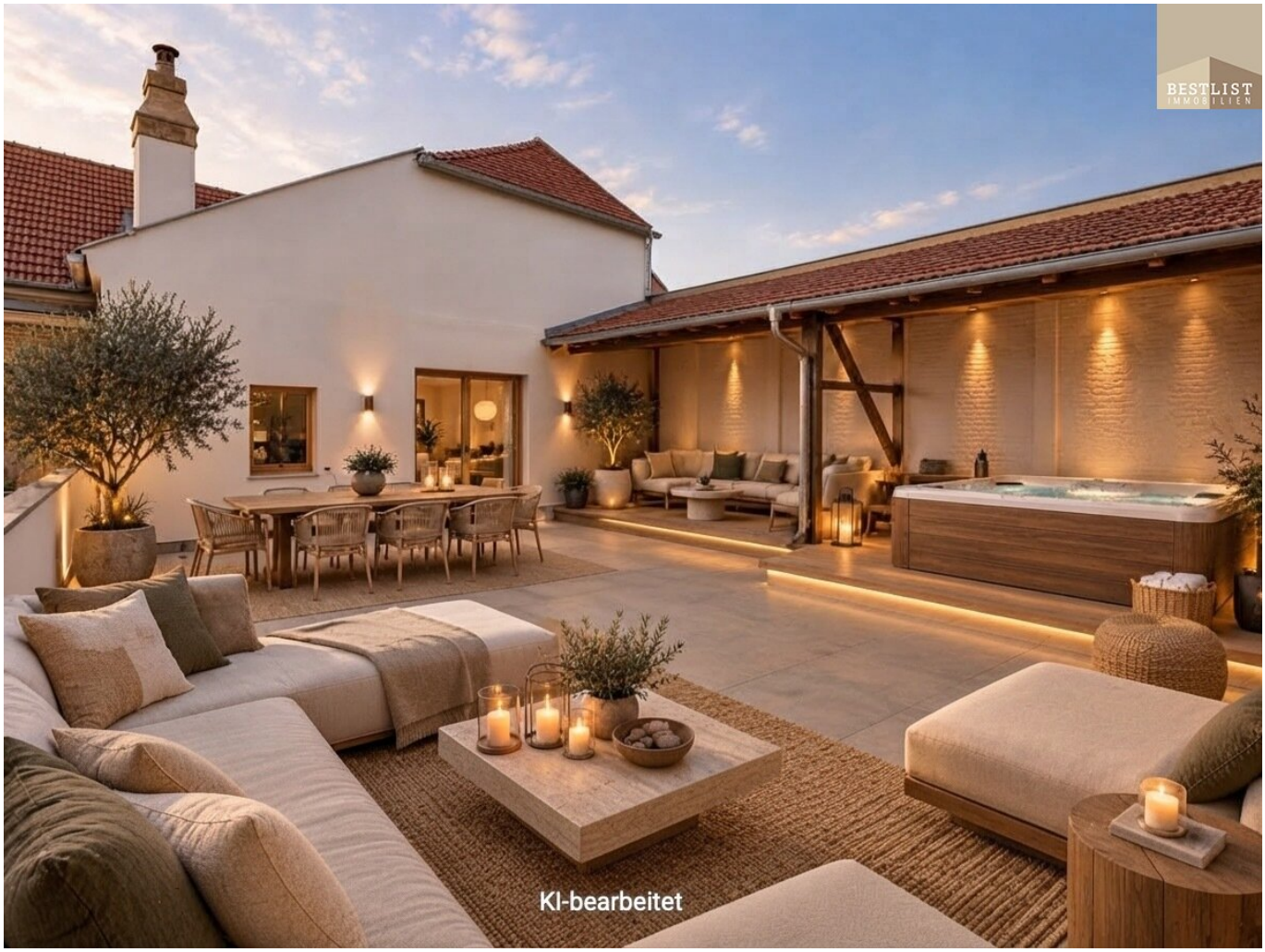



NÄCHSTER
BUSCHENSCHANK


BESTLIST
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


BESTLIST
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

10 / 11


KÜCHE/ESSEN
ZIMMER/ATELIER
BEGRÜNUNG
DACHGARTEN
BRÜSTUNG GEMAUERT
Gartenhütte
STUFE
BAD
ZIMMER
VORRAUM
Nutzung
Gesamt 137,23 m²
LindnerArchitektur
333-Schlüsslerhof_Pfaffst,
TOP 6 Möblierung
Maßstab 1:75

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 Pfaffstättens, 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 Ausdrucke 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 <250m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <2.000m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.750m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap