

Attraktives Zinshaus mit Entwicklungspotenzial im Weinort Pfaffstätten



Objektnummer: 7939/2300163219

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	1960
Nutzfläche:	173,41 m ²
Heizwärmebedarf:	110,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,49
Kaufpreis:	500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Monika Renner

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

H +43 699 18410081

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.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

In der bekannten Weinbaugemeinde **Pfaffstätten**, direkt an der malerischen Thermenlinie im Bezirk Baden (Niederösterreich), steht dieses vielseitige, derzeit vermietete Zinshaus zum Verkauf. Die Liegenschaft ist bereits in den Grenzkataster umgewandelt und bietet Investoren sowie Entwicklern eine rechtssichere Basis.

Derzeit befinden sich zwei Geschäftslokal in der Liegenschaft. Diese wurden in den letzten Jahren modernisiert (Fußbodenheizung, Erneuerung der Elektro-Installation, Klimaanlage u.v.m)

Der Netto-Ertrag pro Monat beträgt derzeit EUR ca. 2.061,82 auf einer Fläche von ca. 141,84 m²

Die **ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN** im Überblick:

Die Liegenschaft bietet enormes Potenzial für eine umfassende Erweiterung und Nachverdichtung:

- **Widmung:** Bauland Kerngebiet (BK-6 WE – bis zu 6 Wohneinheiten möglich)
- **Bebauungsdichte & -weise:** 70 % Dichte, gekuppelte Bauweise (g)
- **Bauklasse:** I, II
- **Dachbodenausbau:** Der bestehende Rohdachboden eignet sich ideal für die Schaffung von mindestens 2–3 zusätzlichen Wohneinheiten. Vorgespräche mit der Marktgemeinde Pfaffstätten wurden bereits erfolgreich geführt.
- **Erdgeschoss:** Es besteht die Möglichkeit, ein weiteres Geschäftslokal zu errichten.
- **Außenbereich:** Der Innenhof bietet ausreichend Platz für die Schaffung der erforderlichen Pkw-Stellplätze.

Die Highlights der **LAGE & INFRASTRUKTUR**:

Das Haus besticht durch seine hervorragende Lage. Die Verkehrsanbindung ist ideal: In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Busverbindungen als auch den Bahnhof, wodurch Sie

schnell und bequem in umliegende Städte und das Stadtzentrum gelangen.

Auch die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe sind in wenigen Minuten erreichbar.

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.

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

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 <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap