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 m²
Heizwärmebedarf:	110,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,49
Kaufpreis:	490.000,00 €

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.

immo company

@immocompany



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 modernisierte (Fußbodenheizung, Erneuerung der Elektro-Installation, Klimaanlage u.v.m)

Der Netto-Ertrag pro Monat beträgt derzeit EUR ca. 2.061,82 auf einen 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