Charmantes 70-er Jahre Haus mit herrlichem Ausblick Richtung Weingärten und Wienerwald, beste Infrastruktur



Objektansicht

Objektnummer: 20043

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,10 m²
Nutzfläche:	271,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	801,00 m²
Keller:	115,53 m²
Heizwärmebedarf:	G 262,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Kaufpreis:	670.000,00 €
Betriebskosten:	88,25 €

Provisionsangabe:

24.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hofmann











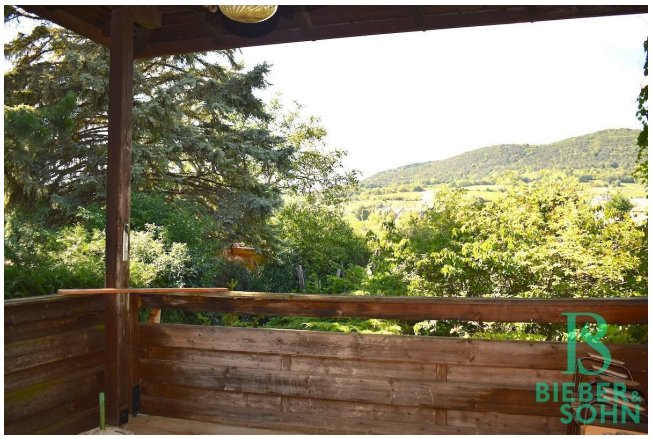


BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN















BIEBER& SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN

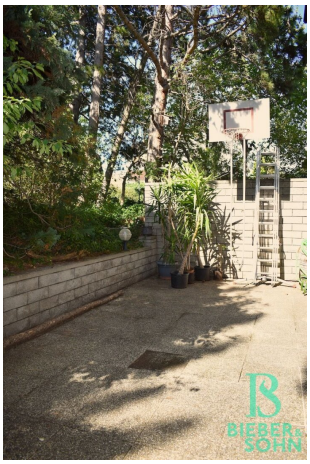


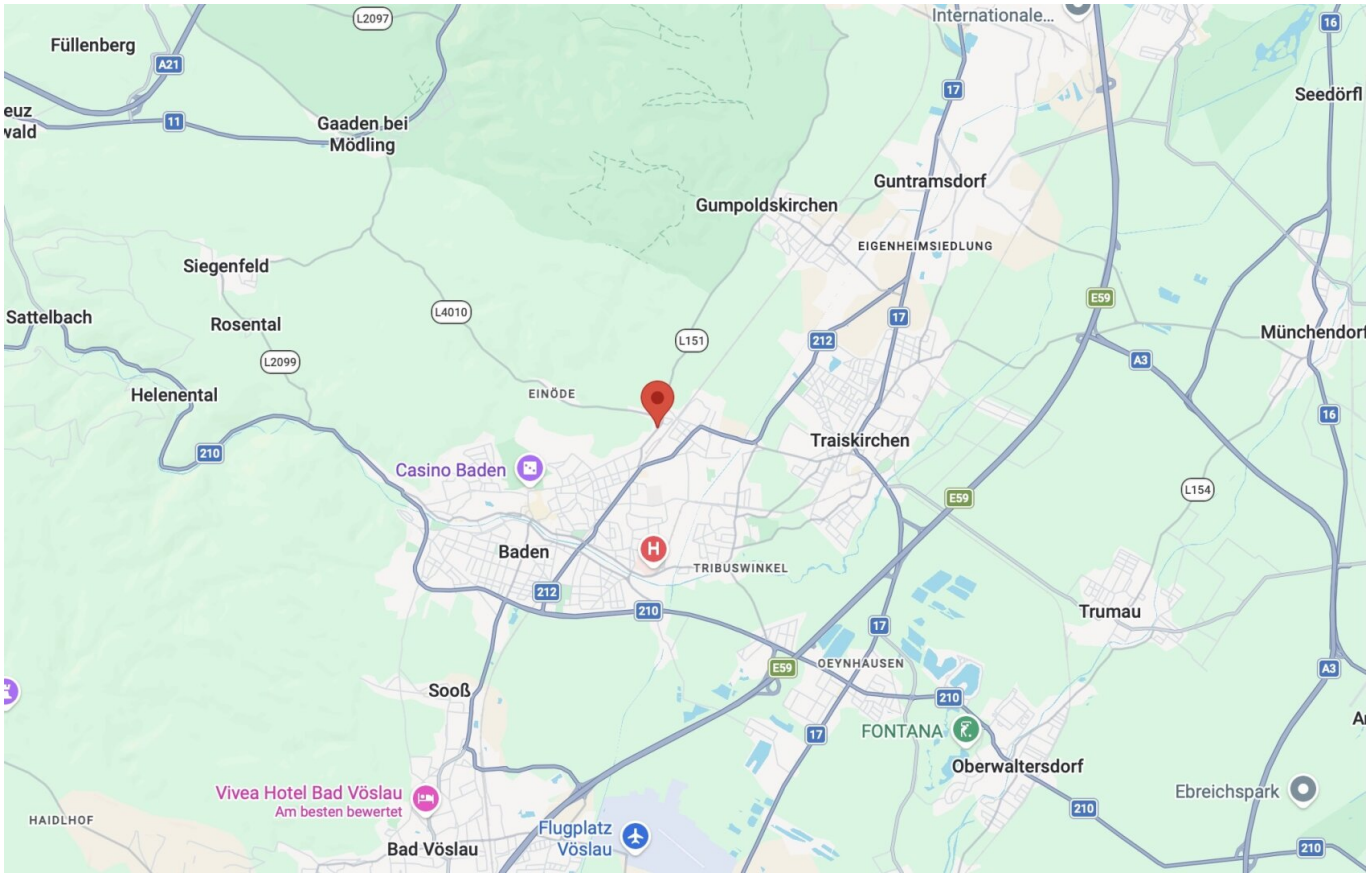


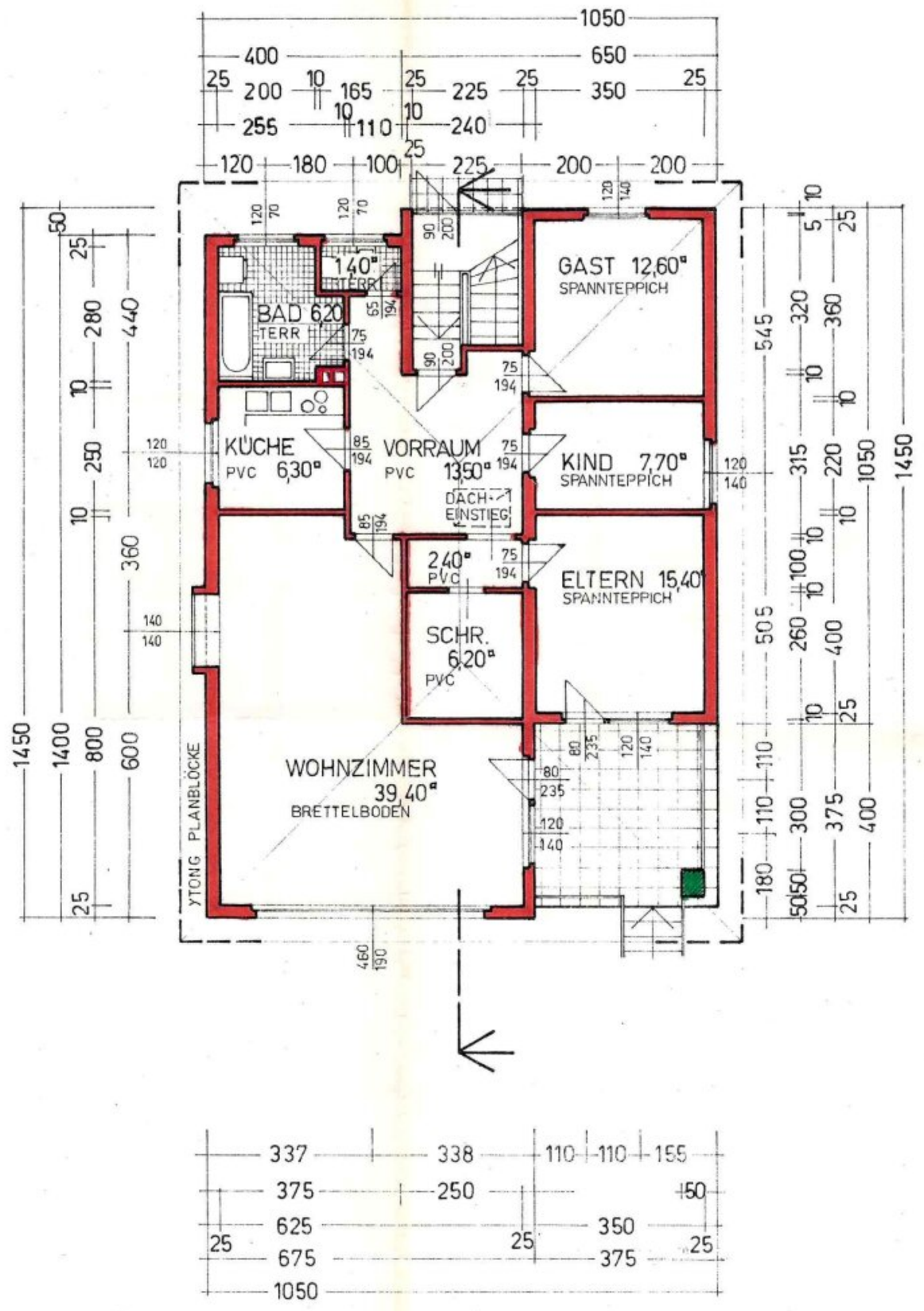




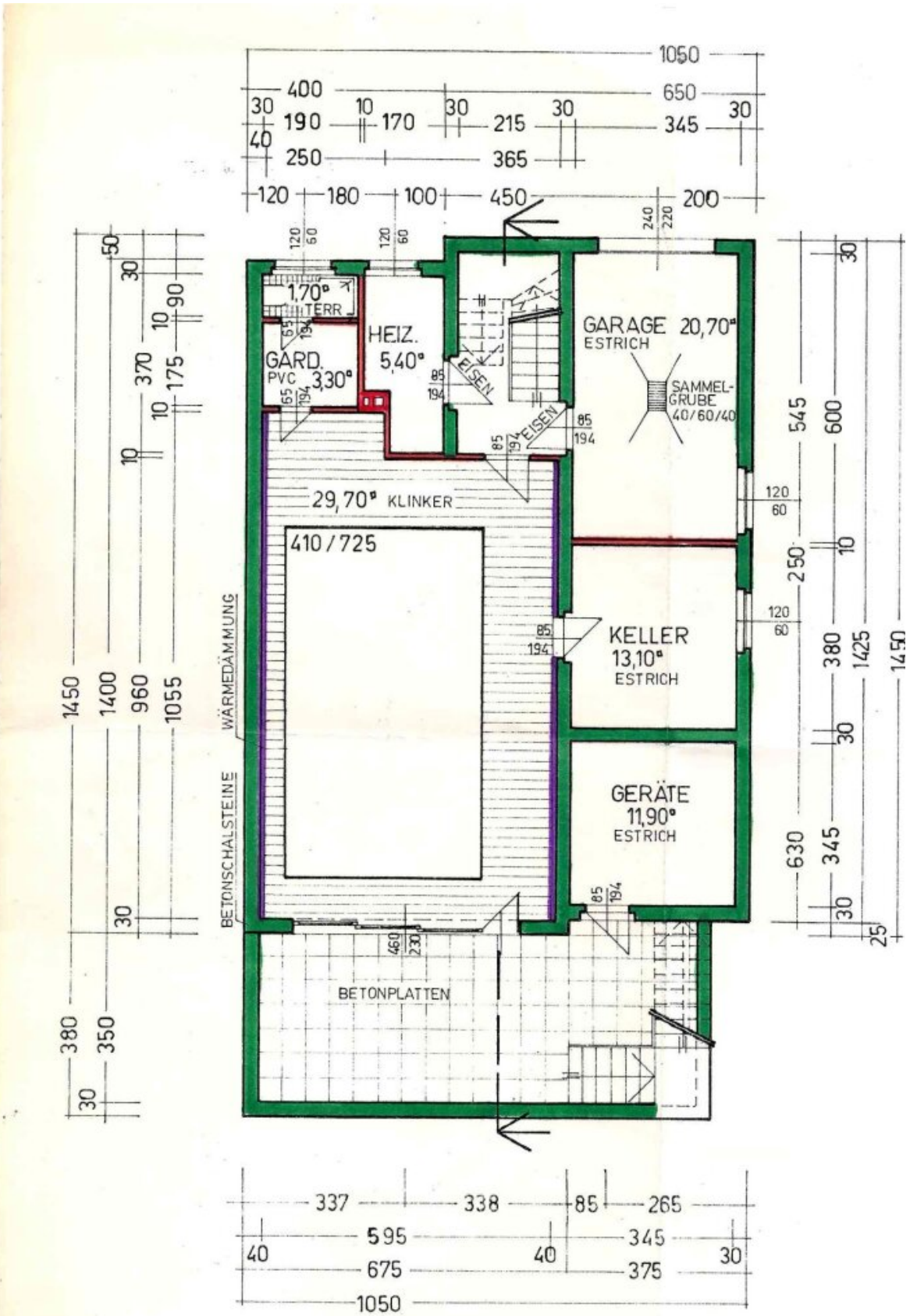




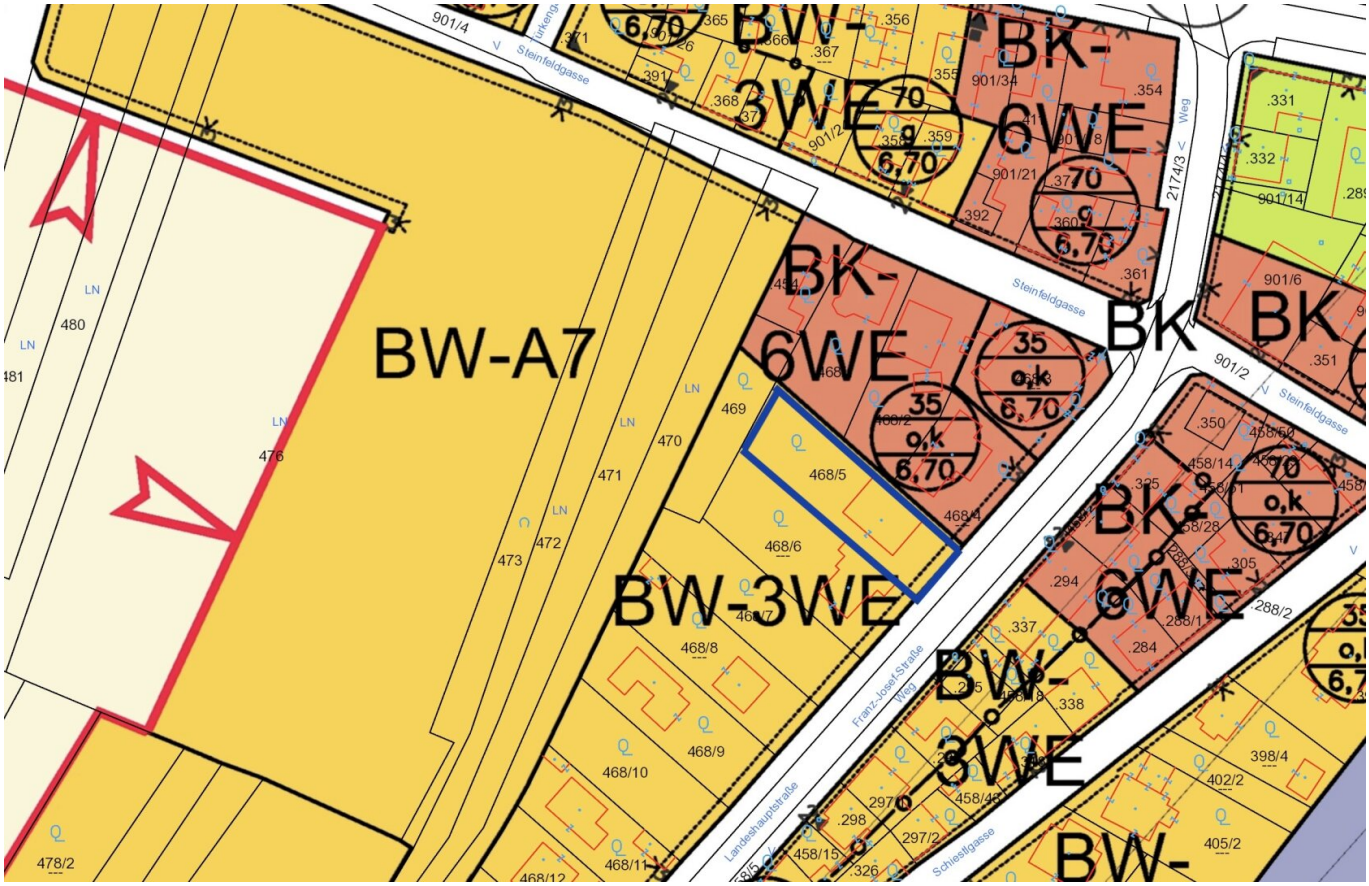

Füllenberg
A21
L2097
Gaaden bei
Mödling
11
Internationale...
16
Seedörfl
17
Guntramsdorf
Gumpoldskirchen
EIGENHEIMSIEDLUNG
Siegenfeld
Sattelbach
Rosental
L4010
L151
212
17
E59
A3
München
L2099
Helenental
EINÖDE
210
Traiskirchen
Casino Baden
16
L154
E59
Baden
TRIBUSWINKEL
212
210
Trumau
17
E59
OEYNHAUSEN
A3
Sooß
210
17
FONTANA
Oberwaltersdorf
Vivea Hotel Bad Vöslau
Am besten bewertet
Ebreichspark
HAIDLHOF
Flugplatz
Vöslau
210
Bad Vöslau
210



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS


BW-A7
BW-3WE
BK-6WE
BK
Steinfeldgasse
Franz-Josef-Straße
Landeshauptstraße
Schiestlgasse
Weg
901/4
901/2
901/34
901/21
901/14
901/6
480
476
469
470
471
472
473
468/5
468/6
468/8
468/9
468/10
468/11
478/2
6,70
o,k
35

Objektbeschreibung

Liebevoll gepflegt, großzügig, sonnig und mit einem herrlichen Garten – so präsentiert sich diese Liegenschaft in naturnaher Lage in Pfaffstätten.

Das im Jahr 1970 erbaute Haus verfügt über ca. 111 m² Wohnfläche in dem erhöhten Erdgeschoss (Mittelpunkt des Hauses) und ca. 115 m² Nutzfläche im Untergeschoss und bietet damit viel Raum für individuelle Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Vorgarten mit großen Bäumen, einem Carport und einer Garagenabfahrt führt zum Hauseingang. Das Haus kann zudem bequem direkt über die Garage betreten werden.

Auf der erhöhten Erdgeschoßebene ist das große, gartenseitige Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die ca.14m² große überdachte XL-Terrasse vorzufinden, die in den Weingarten führt. Die großen Fensterflächen erlauben eine einmalige Tageslichtausleuchtung. Ebenfalls sind hier der großzügige Eingangs- und Empfangsbereich, ein eleganter Schlaf- und Garderobenbereich, ein Wannenbad, zwei Zimmer, eine freundliche Küche, ein Abstellraum und ein WC mit Handwaschbecken vorhanden.

Das Untergeschoss ist sowohl über den Garten und die Garage als auch direkt über den Eingangsbereich des Hauses erreichbar. Auf dieser Ebene sind eine klassische Sauna, ein mit Solar- Energie beheizbarer Indoor-Pool mit Ausgang auf die ca. 31 m² große Gartenterrasse, ein Duschbad mit WC, ein Technikraum, ein kleiner Weinkeller und die ca.21 m² große Garage vorzufinden.

Spaß und Sport im Indoor-Pool- und Saunabereich:

das Hallenbad des Hauses gewährleistet viel Privatsphäre und die Möglichkeit immer und zu jeder Jahreszeit ein paar Runden in Ruhe schwimmen zu können.

Die Ausstattung umfasst Parkett-, Teppich- und Fliesenböden, Einbauschränke sowie TV-/Internet- und Telefonanschlüsse. Die helle Küche ist komplett mit allen Geräten ausgestattet. Beheizt wird das Objekt mit einer Gaszentralheizung mittels Radiatoren. Zudem stehen bis zu drei KFZ-Abstellplätze zur Verfügung. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und wurde über die Jahre laufend umsichtig erhalten.

Der großzügige, ca. 800 m² große Garten – derzeit großteils als Weingarten genutzt – bietet viel Platz für gemütliche Familienfeiern, Grillabende und entspannte Stunden mit herrlichem Blick ins Grüne.

Pfaffstätten liegt idyllisch an der Thermenlinie, eingebettet in eine reizvolle Wein- und Naturlandschaft. Der Ort ist für seine traditionsreichen Weingüter, Heurigen und die beliebte

Genussmeile bekannt. Zahlreiche Wander- und Spazierwege führen durch die Weinberge und in den Wienerwald.

Im Ort befinden sich unter anderem Lebensmittelgeschäfte, ein wöchentlicher Markt, eine Apotheke, die Raiffeisenbank sowie weitere Geschäfte und Dienstleister. Für Familien stehen zwei Kindergärten, eine Volksschule, ein Hort und eine Musikschule zur Verfügung.

Der Bahnhof ist nur ca. 3 Gehminuten vom Objekt entfernt und bietet beste Verbindungen nach Wien sowie in Richtung Süden.

Betriebskosten= Grundsteuer, Kanal, Müllabfuhr, Wasserpauschale (brutto): 88,25 EUR/p.m.

Das Haus kann sofort übernommen werden.

Eine besondere Liegenschaft mit großem Potenzial! Das großzügige Haus in Grünruhelage wartet darauf, aus seinem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Die weitläufige Fläche und die Möglichkeit, bis zu zwei Wohneinheiten zu schaffen bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Kaufpreis: 670.000,00 EUR

Provision: 24.120,00 EUR inkl. 20% Ust.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.