Rarität: Landhausvilla auf 1.249 m² Grund

Objektnummer: 960/70847

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	145,60 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 145,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	1.595.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

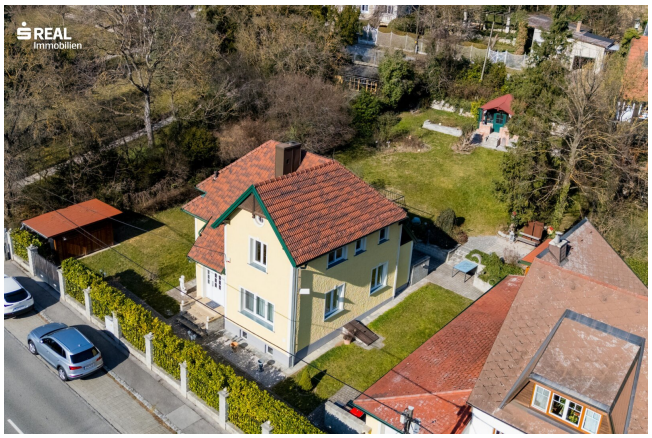
REAL
Immobilien

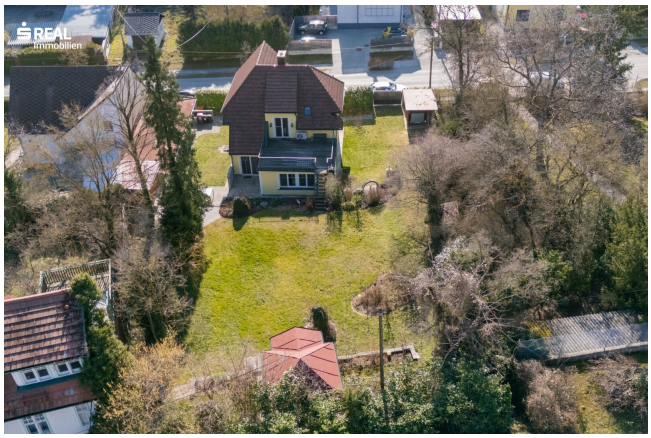
REAL
Immobilien

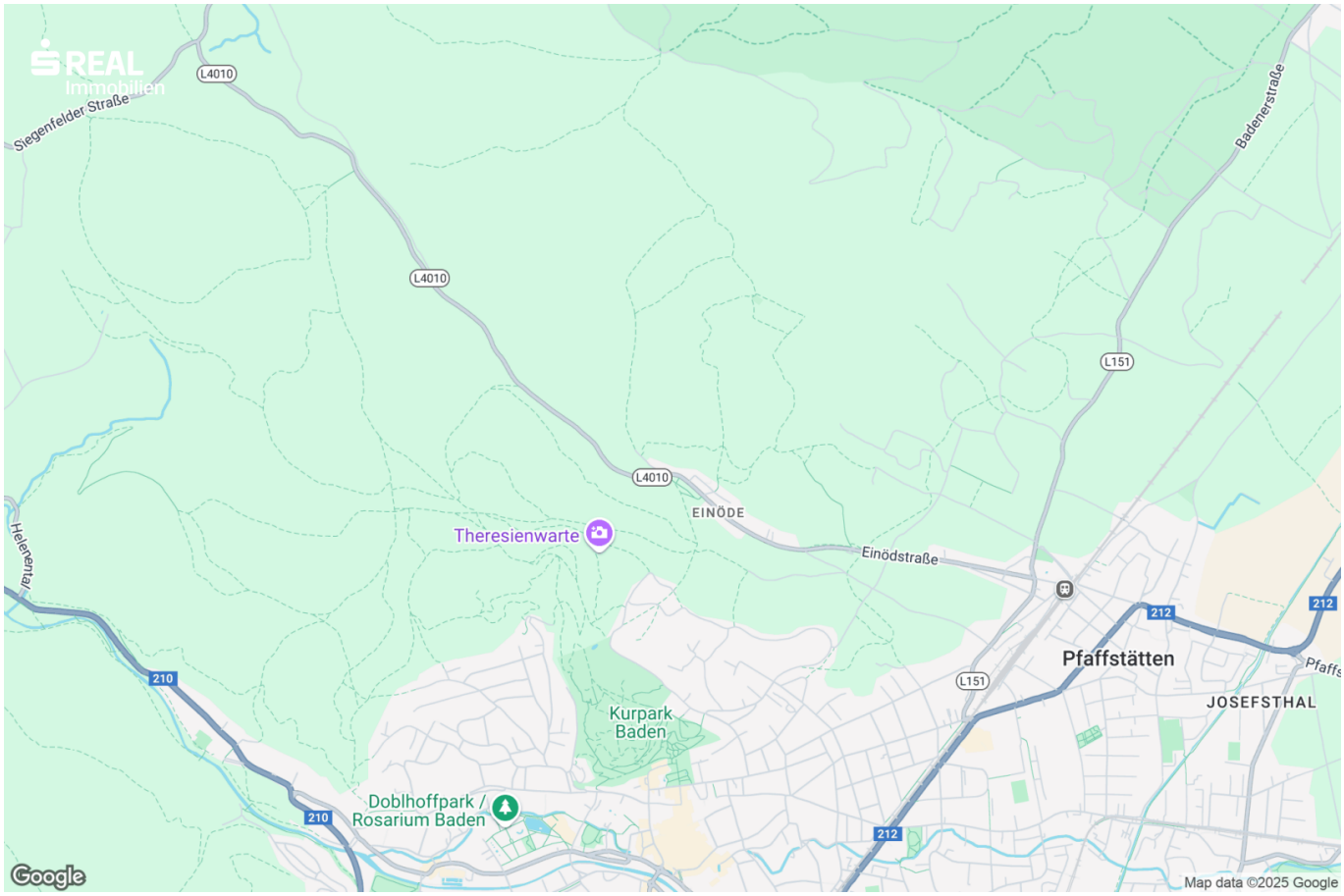
REAL
Immobilien

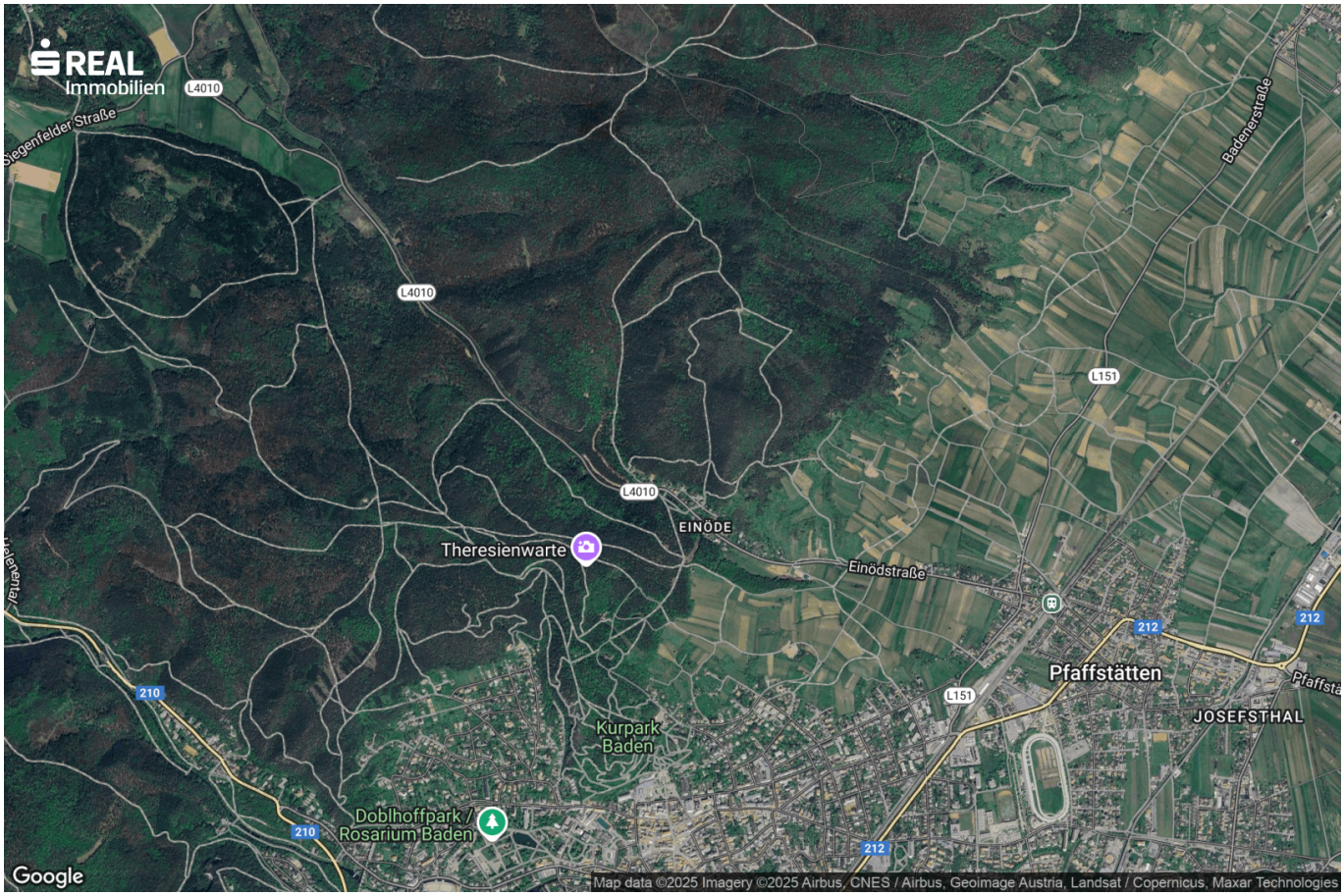
REAL
Immobilien

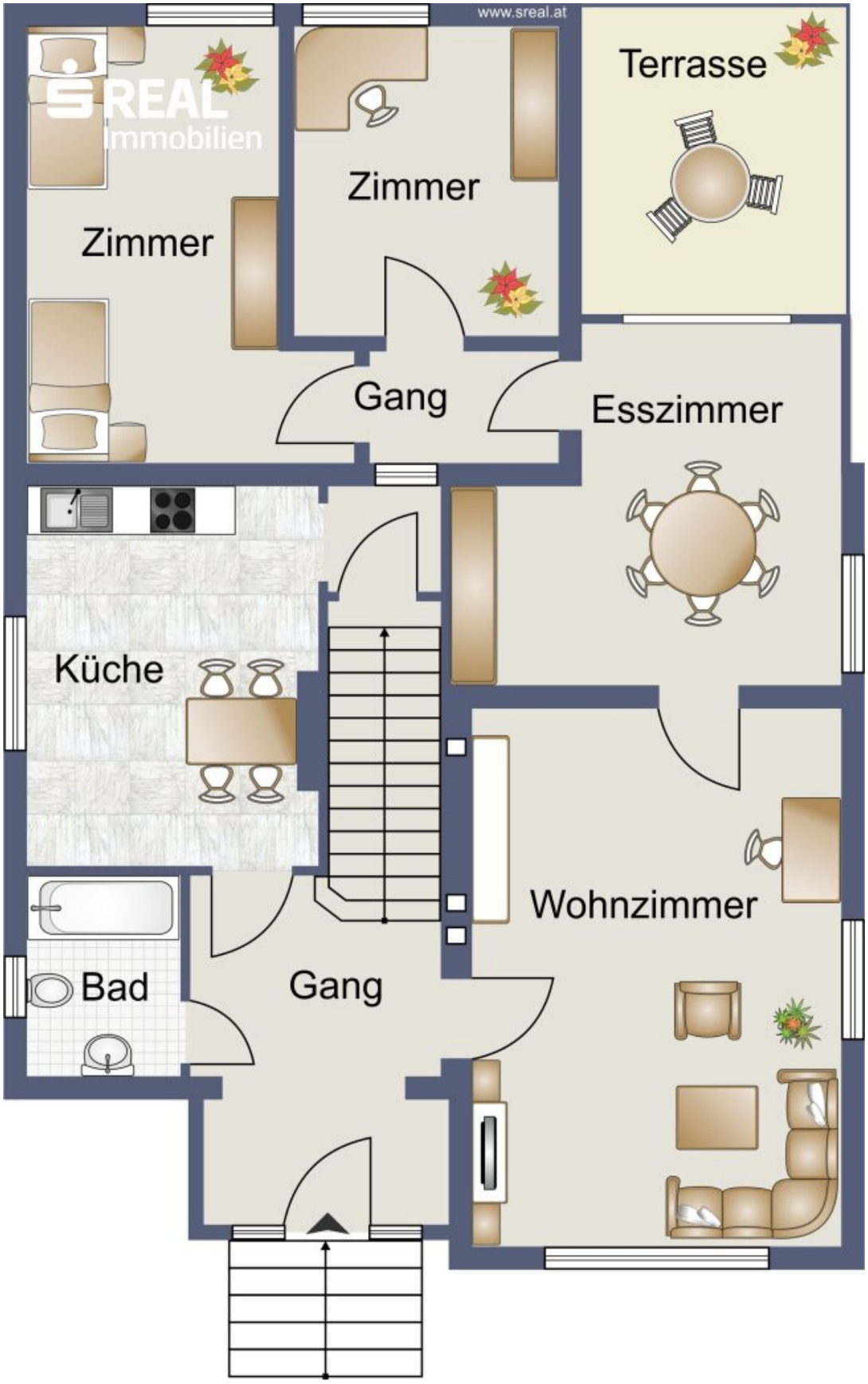
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

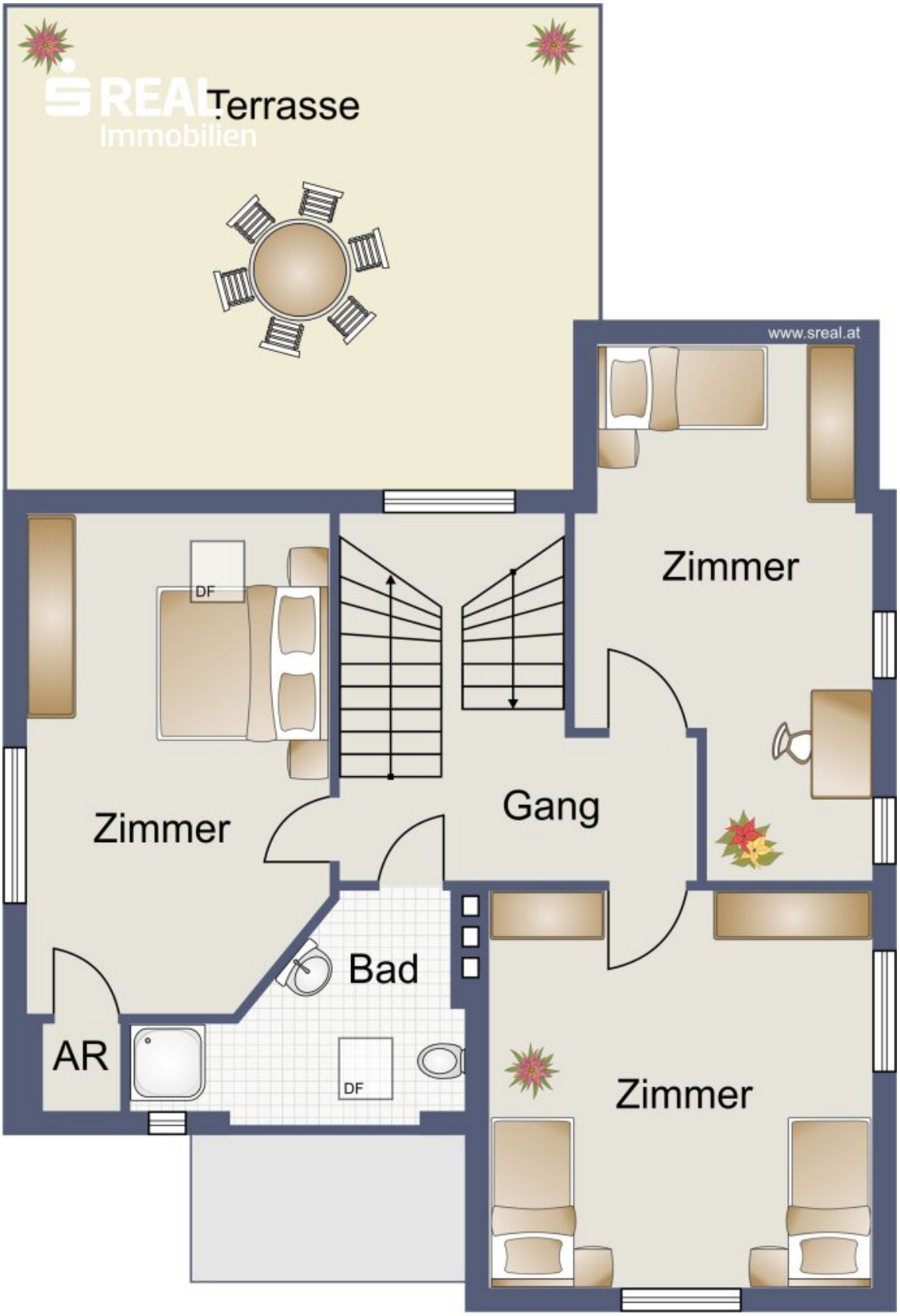

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Siegenfelder Straße
L4010
L4010
L4010
Badenerstraße
L151
EINÖDE
Einödstraße
Theresienwarte
Helenental
210
212
212
Pfaffstätten
L151
JOSEFSTHAL
Kurpark
Baden
Doblhoffpark /
Rosarium Baden
210
212
Google
Map data ©2025 Google

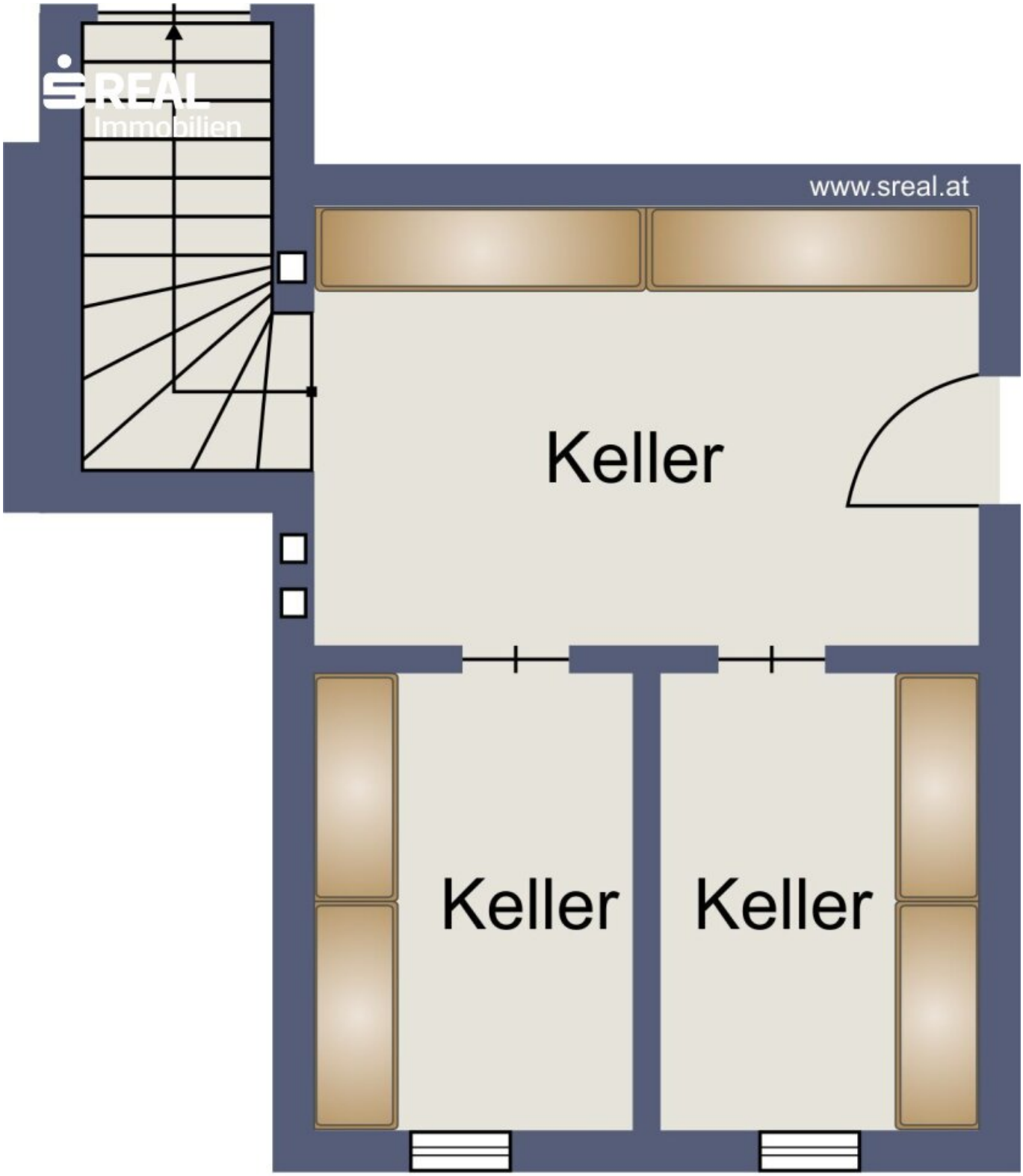

REAL
Immobilien
L4010
Siegenfelder Straße
L4010
L4010
EINÖDE
Theresienwarte
Einödstraße
Badenerstraße
L151
212
212
Pfaffstätten
L151
JOSEFSTHAL
210
Kurpark
Baden
Doblhoffpark /
Rosarium Baden
210
212
Google
Map data ©2025 Imagery ©2025 Airbus, CNES / Airbus, Geoimage Austria, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies



Skizze Erdgeschoss

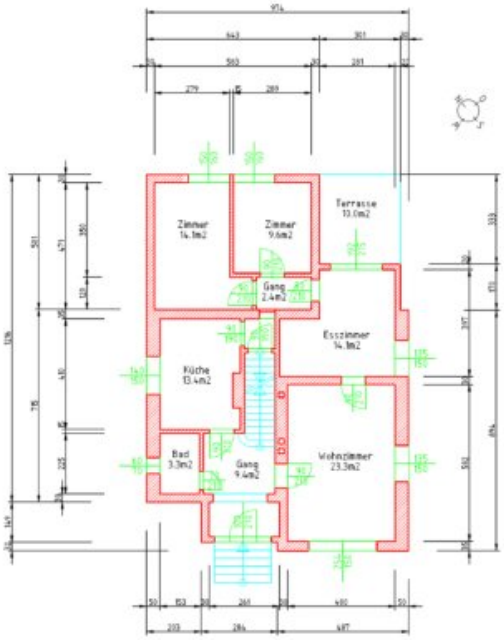


Skizze Obergeschoss

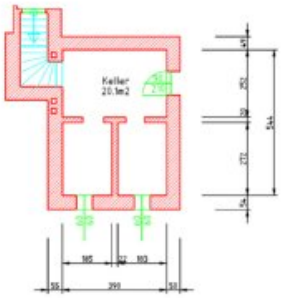


Skizze Obergeschoss

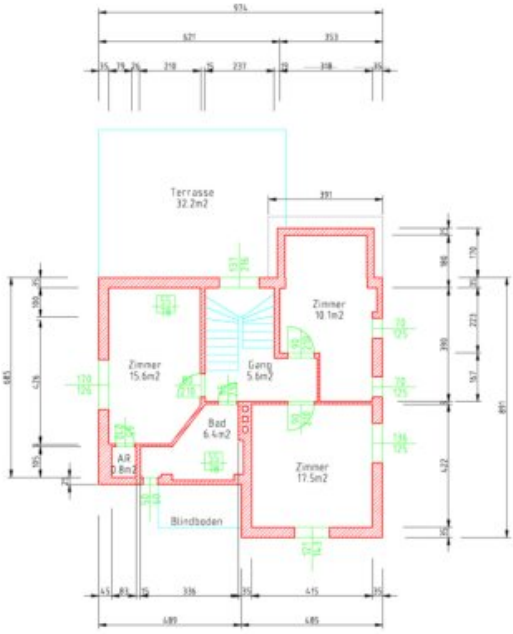
Grundrisse und Ansichten Aktuell



Erdgeschoss

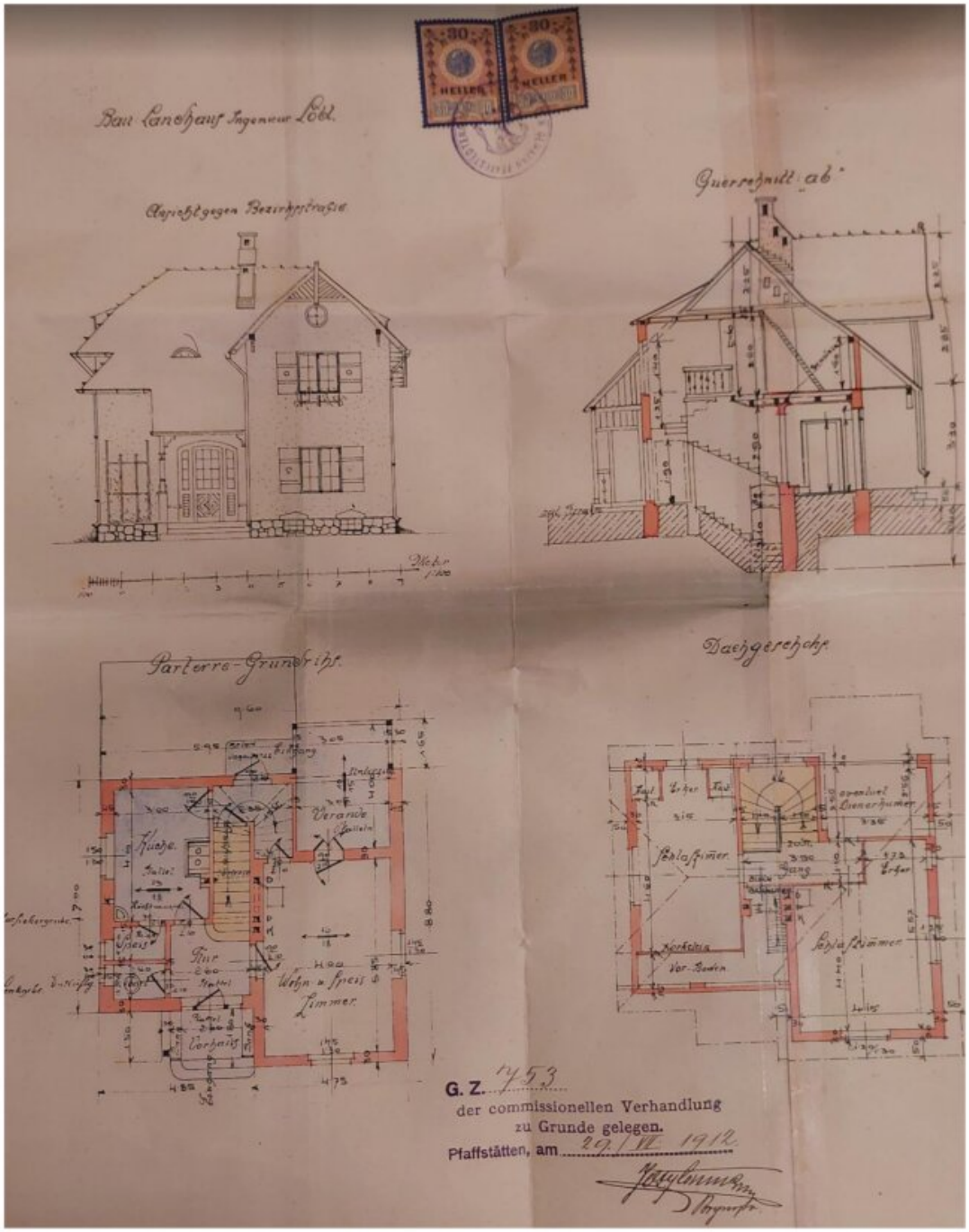


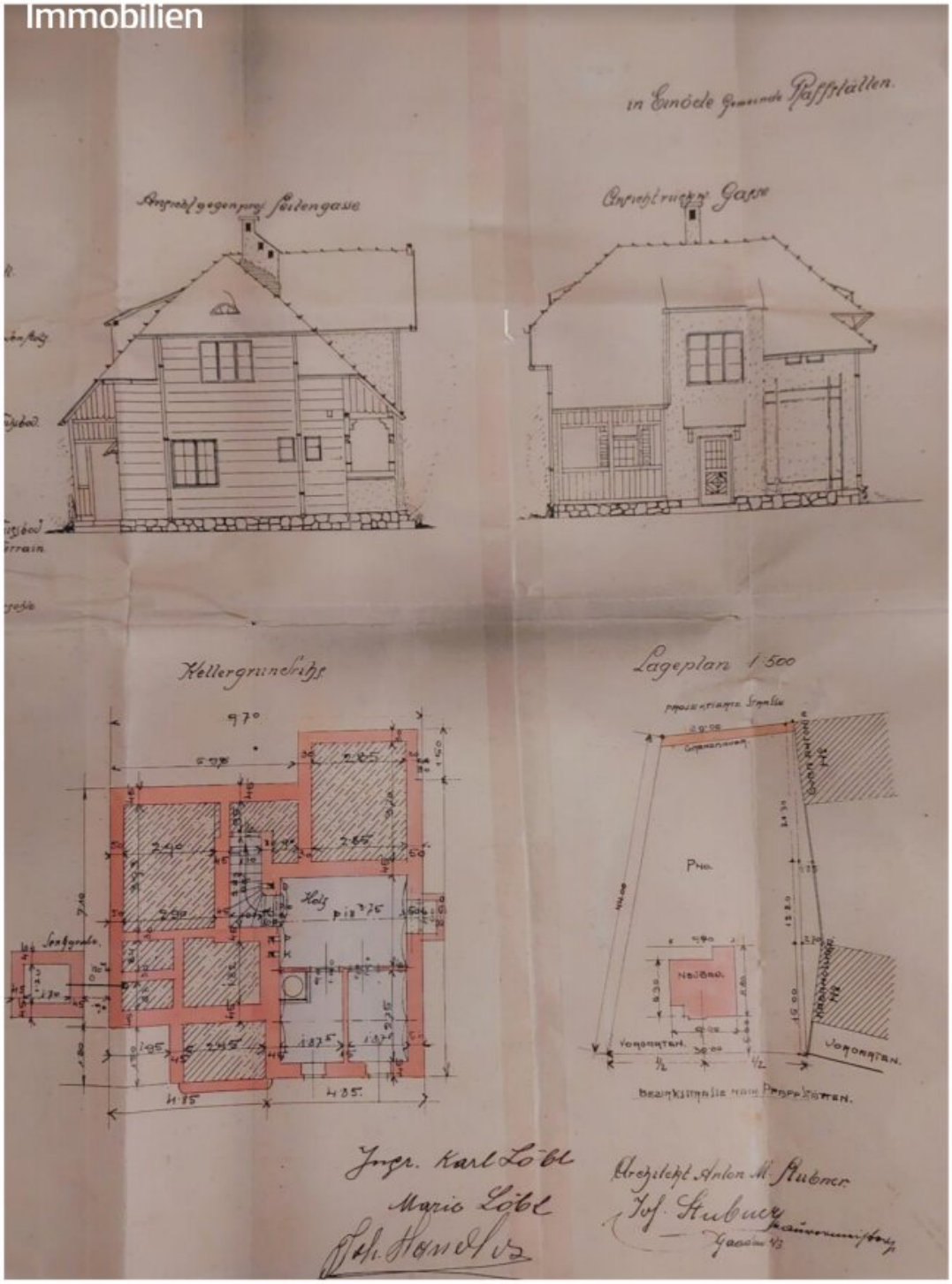
Kellergeschoss



Obergeschoss

Grundrisse und Ansichten 1912




in Einöde Gemeinde Pfaffstätten.
Ansicht gegen die Seitengasse
Ansicht rückw. Gasse
Kellergrundriß
Lageplan 1:500
Holz
Neubau
Vorgarten
Ing. Karl Löbl
Mario Löbl
Architekt Anton M. Huber
Jos. Huber

Objektbeschreibung

Exklusive Rarität: Landhausvilla auf 1.249 m² Grund in Pfaffstätten!

Die Beschreibung:

Die Landhausvilla befindet sich in der Einöde, die zur Gemeinde Pfaffstätten gehört.

In einer exklusiven Einfamilienhausgegend gelegen, bietet dieses Zuhause am Eingang des Biosphärenpark Wienerwald eine harmonische Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und idyllischer Natur.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 1.249 m² und bietet einen einladenden Garten mit Gartenlaube und Altbaumbestand.

Das im Jahr 1912 erbaute Haus sorgt für eine entspannte Atmosphäre und bietet dank der vorhandenen Bepflanzung eine weitgehende Uneinsichtigkeit.

Umfangreiche Umbauten erfolgten in den Jahren 2010-2022 bei Fenstern (2 & 3-fach verglast), Wänden & Böden, Badezimmer & Küche, neue Fassade mit teilweiser Wärmedämmung, Kellergeschoss, Außenanlage inkl. Garagensanierung.

Weitere Sanierungen wurden im Jahr 2024 & 2025 gemacht: Tausch der Böden auf Parkett im Erd- und Obergeschoss und hochwertigen Vinyl im Vorzimmer und der Küche.

Die gut durchdachten Grundrisse mit ca. 146 m² Wohnfläche bieten 7 Zimmer und eine 32 m² großen Terrassen im Obergeschoss und eine 18 m² großen Terrasse in Erdgeschoss.

Die Nebengebäude sind die Gartenlaube mit 13 m², 1 Gerätehaus mit 7 m², 1 Garage mit 33 m² (2 Autos), 1 Carport mit 15 m² (1 Auto), 1 Werkstatt mit 14 m² und das Kellergeschoss mit 20 m².

Die Gebäudetechnik:

- Heizung: Vaillant Gastherme (ca. 15 Jahre), Hark Kaminofen (2017), Klimageräte in Oberschoss
- Kühlung: Obergeschoss 3x Samsung Split-Klimageräte (2022)
- Warmwasser: Vaillant Gastherme
- Lüftung: Kellergeschoss
- Elektro: Zählerkasten erneuert (2022), teilweise Neuinstallationen, Rest ist Bestand aus den 80-er Jahren)
- Alarmanlage: Visonic (alle Fenster, 2x Bewegungsmelder, 1x Feuermelder)

Grundstückinformation:

- Grundstück Nr. 2166/7 und .343, Grundfläche: 1249 m²
- Bebauungsdichte 35%, offen oder geschlossen
- Gebäudehöhe 6.7 m (im Mittel)
- 3 Wohneinheiten pro Grundstück

Laut Information der Gemeinde kann der Grund geteilt werden und so zwei Bauplätze mit ca. 625 m² geschaffen werden, d.h. in Summe sind 6 Wohneinheiten möglich.

- Die Infrastruktur:

Pfaffstätten, ein idyllisches Dorf in Niederösterreich, bietet eine Vielzahl von einzigartigen Ausflugszielen für Familien. Von wunderschönen Wander- und Radfahrwegen bis hin zu historischen Sehenswürdigkeiten gibt es in dieser Region viel zu entdecken.

Die Höhlen in der Einöde, die Prokschhütte, der obere Kurpark und ein Wanderweg zum Anninger sind großartige Ausflugsziele, die direkt in der Einöde beginnen.

Auch wenn man in Grünlage residiert, ist man doch nur wenige Minuten von allen infrastrukturellen Einrichtungen von Baden entfernt. Das Badener Zentrum und all seine Besonderheiten erreicht man in einigen Minuten. Die Vielzahl an Grünflächen in der Umgebung sind ein besonderes Highlight für alle Naturliebhaber.

Es gibt gute Anbindungen an die A2 (Wien & Graz) sowie an die A21 (Wien & St. Pölten).

Nicht außer Acht lassen darf man das vorzügliche Gastronomieangebot, mit zahlreichen Toplokalen und Heurigen in unmittelbarer Nähe.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser Landhausvilla mit Hilfe eines 360° Rundgangs:
https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109515?accessKey=67e3

Die Kaufvertragsabwicklung wird über die Rechtsanwältin Dr. Katharina Albrecht-Balic, 2340 Mödling abgewickelt.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <7.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap