

Familienhit im charmanten Weinort Pfaffstätten



Objektnummer: 309724

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	253,33 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 197,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	133,01 €
USt.:	13,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

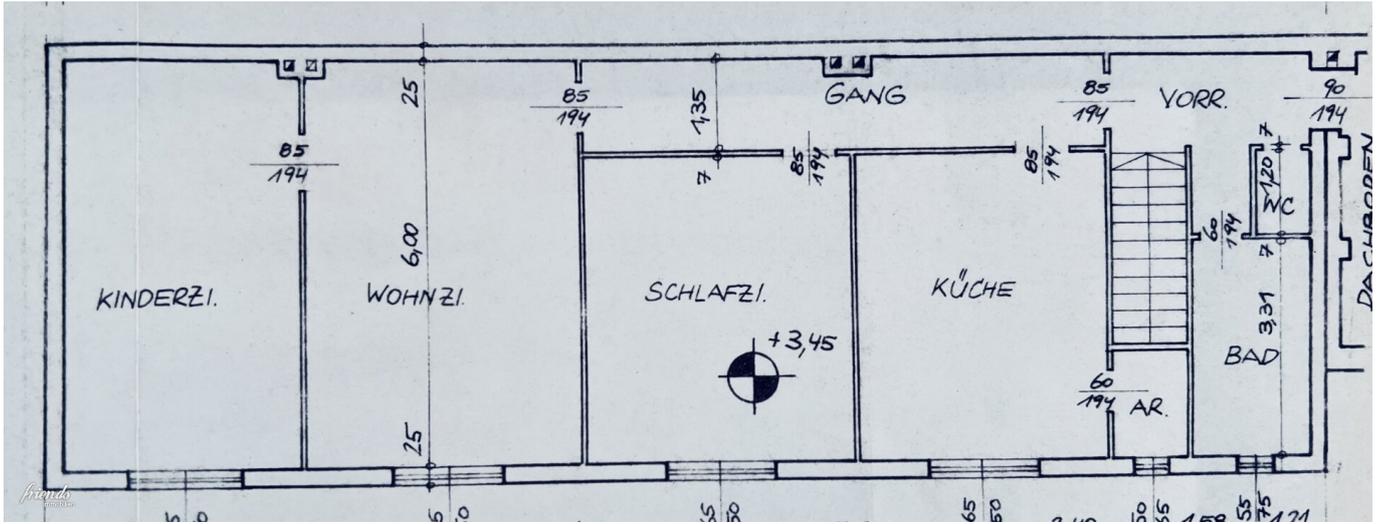




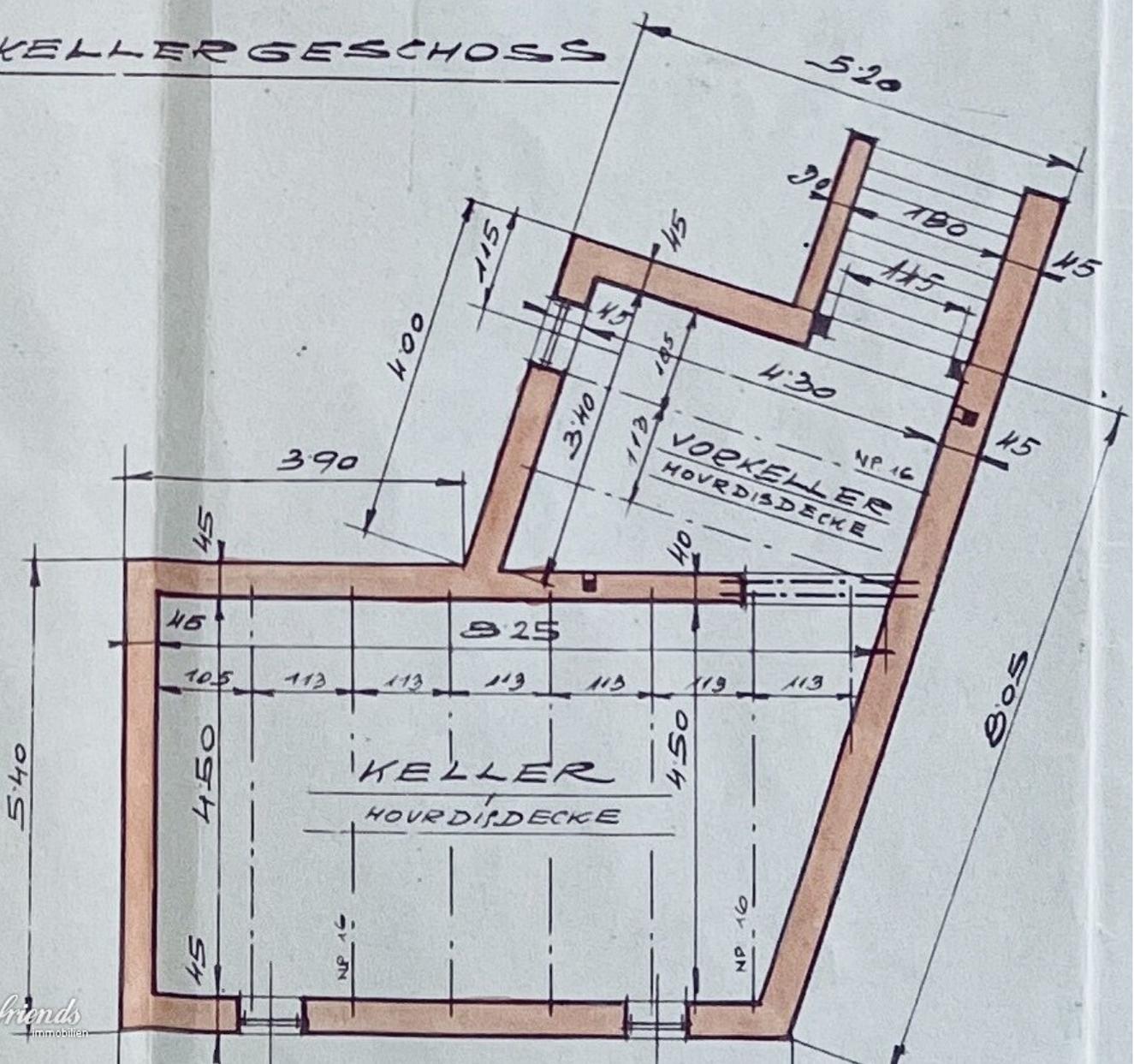








KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses wunderschöne, sehr geräumige Mehrfamilienhaus in Pfaffstätten. Lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern und erfahren Sie, warum es das perfekte Zuhause für Sie und Ihre Familie ist.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhig gelegenen Gasse, welche komplett erneuert und aufgehübscht wurde.

Dieses **ehemalige Heurigenlokal** wurde zu **3 Wohneinheiten** umgebaut und besticht durch absolute **Vielfältigkeit**, da es sich nicht nur als Mehrfamilienhaus, sondern auch perfekt als **Renditeobjekt** eignet.

Die 2. und 3. Wohneinheit kann auch mit geringem Aufwand durch eine kleine Änderung der Treppe zusammengelegt werden. Somit ergibt sich in Summe **eine große Einheit**. Die 1. Wohneinheit würde sich nicht nur perfekt zur Vermietung eignen sondern auch als Büro. Ein entsprechender **Entwurfsplan** liegt dafür vor.

Über den traumhaftschönen und toll angelegt Innenhof erreicht man sämtliche Wohneinheiten, sowie die Garage.

Die wundervolle Liegenschaft, in ausgezeichneter Lage, teilt sich wie folgt auf

1. Wohneinheit ca. 55,37m² EG (Bj ca. 1937)

Betritt man die Wohnung gelangt man rechter Hand zum sehr **großzügigen Wohnzimmer** und weiters zum **gemütlichen Schlafzimmer**. Linker Hand befindet sich der **lichtdurchflutete Essbereich** und die teils **offene Küche** mit absoluten Heurigenflair, sowie das **Badezimmer** mit **Waschmaschinenanschluss** und **Dusche** und ein **separates WC**. Die Fenster verfügen über **elektrische Außenjalousien** mit Fernbedienung und **Insektenschutzgitter**.

2. Wohneinheit ca. 84,3m² EG (renoviert ca. 2002)

Über ein **geräumiges Vorzimmer** erreicht man den **Technikraum** und weiters den **traumhaften, urigen Weinkeller** - Dieser lässt das Herz jedes **Weinliebhabers** höher schlagen.

Zurück im Vorzimmer gelangt man in den sehr **großen Wohnbereich** mit **offener Küche**. Ein zentral angelegter Flur führt zu einem **Badezimmer** mit **Badewanne**, einem **separaten WC**, dem **großzügigen Schrankraum** und in **zwei weitere Zimmer**. Die Fenster verfügen über **Außenjalousien** und **Insektenschutzgitter**.

3. Wohneinheit ca. 103,66m² OG (Bj ca. 1966)

Über den Treppenaufgang gelangt man zu dieser hellen und gut angelegten Wohnung. Rechter Hand befindet sich das **Badezimmer** mit **Badewanne** und wiederum ein separates **WC**, sowie der Zugang zum **Dachboden**. Linker Hand gelangt man zur **sehr großzügigen Küche** mit genügend Platz für einen **großen Esstisch**. Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich **zwei Kinder-/Schlafzimmer**, sowie das **helle Wohnzimmer** mit **Kamin**. Die Fenster verfügen über **Außenjalousien** und **Insektenschutzgitter**.

Außenanlage

Der sonnige, uneinsichtige **Innenhof** sorgt nicht nur für **Urlaubsfeeling** sondern bietet absolute **Ruhe** und **Privatsphäre** - Perfekt für viele gemütliche **Grillabende** mit Familie und Freunden. Im hinteren Bereich befindet sich eine **Doppelgarage** mit genügend Stauraum für sämtliche Gerätschaften. Der Garten verfügt über ein **Bewässerungssystem** und die Konsole befindet sich praktischerweise in der Garage.

Lage und Infrastruktur:

In fußläufiger Entfernung befinden sich sämtliche **Geschäfte des täglichen Bedarf**, sowie verschieden Fachmärkte, eine Bank, Bushaltestellen, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr. **Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen** zu Vororten **erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten** - ÖBB Bahnhof, Badener Lokalbahn und Busbahnhof

Energiekennzahlen für die zweite Wohneinheit: HWB:320,5 Kl.G / fGEE 3,29 Kl.F / Gültig bis 22.03.2032

**Lassen Sie sich dieses wunderbare Haus nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren.
Ich freue mich auf Sie!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap