

Inserat ID: 87231

erstellt am : 06.09.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 439873€

Straße: Badener Straße

2511 Pfaffstätten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Florian

Tel: 0676 774 2072

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 93.59m²

„Provisionsfreier Erstbezug - Neubau, der begeistert“



Dieses Wohnhausprojekt in der Badener Straße, im Herzen von Pfaffstätten, bietet Ihnen attraktive Eigentumswohnungen in höchster Qualität.

Pfaffstätten, eine malerische Gemeinde im Bezirk Baden, liegt am Rande des Wienerwaldes und ist bekannt für ihre idyllischen Weingärten und Heurigen.

Die Nähe zur Stadt Baden und die hervorragende Anbindung an die Hauptstadt Wien machen Pfaffstätten zu einem begehrten Wohnort für Natur- und Kulturfreunde gleichermaßen.

DAS WOHNPROJEKT

17 Wohnungen
Wohnfläche 80m² - 120m²
1 Gewerbefläche
60m² Spiel- und Gemeinschaftsraum
40 Tiefgaranstellplätze 2 Motorradabstellplätze
Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage

Stiege 1 (HWB 30,3kWh/m²a fGEE 0,79)

4-Zimmerwohnung mit Garten ? 539.136,- ca.112,32m² (EG)
4-Zimmerwohnung mit Garten ? 521.700,- ca.111,00m² (EG)
5-Zimmerwohnung ? 600.192,- ca.125,04m² (OG)
3-Zimmerwohnung ? 439.873,- ca.93,59m² (OG)
3-Zimmerwohnung ? 438.144,- ca.91,28m² (DG)
3-Zimmerwohnung ? 414.540,- ca.88,23m² (DG)

Stiege 2 (HWB 30,0 kWh/m²a fGEE 0,80)

4-Zimmerwohnung mit Garten ? 556.560,- ca.115,95m² (EG)
4-Zimmerwohnung mit Garten ? 545.280,- ca.113,60m² (EG)
5-Zimmerwohnung ? 604.800,- ca.126,00m² (OG)
3-Zimmerwohnung ? 469.584,- ca.97,83m² (OG)
3-Zimmerwohnung ? 448.032,- ca.93,34m² (DG)
3-Zimmerwohnung ? 424.272,- ca.88,39m² (DG)

Stiege 3 (HWB 33,8 kWh/m²a fGEE 0,80)

Gewerbefläche ? 614.400,- ca.158,49m² (EG)
4-Zimmerwohnung / Maisonette ? 550.511,- ca.117,13m²
3-Zimmerwohnung / Maisonette ? 401.427,- ca.85,41m²
3-Zimmerwohnung / Maisonette ? 399.641,- ca.85,03m²
4-Zimmerwohnung ? 509.404,- ca.110,74m² (OG)
3-Zimmerwohnung ? 465.520,- ca.101,20m² (OG)

Die 17 Wohnungen variieren in ihrer Größe zwischen ca.80 m² und ca.120 m², um den unterschiedlichen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden. Jede Wohnung bietet durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattungen. Die Wohnungen werden über eine effiziente Luftwärmepumpe beheizt, die eine umweltfreundliche und kostengünstige Alternative zu herkömmlichen Heizsystemen darstellt. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern der Wohnanlage liefert umweltfreundlichen Ökostrom. Alle Wohnungen sind mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt. Diese Heizlösung ist nicht nur komfortabel, sondern auch besonders energieeffizient. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Bädern und eleganten Böden ausgestattet. Große Fenster

sorgen für helle, freundliche Räume und bieten einen wunderschönen Ausblick. Die Gartenwohnungen bieten direkten Zugang zu privaten Grünflächen, perfekt für Familien mit Kindern oder für alle, die einen eigenen Garten genießen möchten.

Diese Einheiten kombinieren den Komfort des Wohnens im Grünen mit den Vorzügen einer modernen Eigentumswohnung. Auf den großzügigen Terrassen, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten, können Sie die frische Luft genießen, entspannen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine großzügige Gewerbefläche mit einer Gesamtgröße von ca. 158 m². Diese vielseitig nutzbare Fläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für eine Vielzahl von Geschäftszwecken. Profitieren Sie von der attraktiven Lage und dem Potenzial dieser Immobilie, die Ihnen hervorragende Voraussetzungen bietet.

Die Anlage verfügt über 40 Tiefgaragenplätze und 2 Motorradabstellplätze, die Ihren Fahrzeugen sicheren und wettergeschützten Parkraum bieten. Zudem besteht die Möglichkeit, eigene E-Ladestationen für Elektroautos zu installieren, um den wachsenden Bedarf an nachhaltiger Mobilität zu decken. Zu den Allgemeinflächen gehört ein großzügiger ca. 60m² großer Gemeinschaftsraum, Kinderwagenabstellräume, ein Fahrradabstellplatz und jedem Eigentümer steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur:

Die Umgebung von Pfaffstätten bietet eine Vielzahl an Wanderwegen, die zu Spaziergängen und Wanderungen einladen. Entdecken Sie die Schönheit des Wienerwaldes und genießen Sie die Ruhe und Frische der Natur. Pfaffstätten ist berühmt für seine Weingärten und traditionellen Heurigen. Genießen Sie regionale Weine und kulinarische Spezialitäten in einer der zahlreichen gemütlichen Weinstuben und erleben Sie die österreichische Gastfreundschaft. Die nahegelegene Stadt Baden bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, darunter Thermalbäder, kulturelle Veranstaltungen, Theater und ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Pfaffstätten bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Zu Fuß sind alle Geschäfte des tägl. Bedarfs erreichbar: Supermärkte, Schulen, Restaurants, Heurige, Ärzte, Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Autobahnanschluss A2 ist in 7 Autominuten zu erreichen. Der Bahnhof und diverse Buslinien machen hier ein Leben ohne Auto problemlos möglich.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Projekt persönlich vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten. Für weitere Informationen und Besichtigungen kontaktieren Sie uns!

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!

Ulrike List / Geschäftsführung
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <700m
Apotheke <675m
Klinik <2.350m
Krankenhaus <1.575m
Kinder <Schulen
Schule <550m
Kindergarten <450m
Höhere Schule <6.750m
Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <3.000m
Sonstige
Bank <375m
Geldautomat <375m
Polizei <1.700m
Post <1.350m
Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <3.350m
Bahnhof <450m
Straßenbahn <1.175m
Flughafen <5.475m
Angaben Entfernung Luftlinie

/ Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 93.59m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 30.3m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.79m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 439873€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Florian

Tel.: 0676 774 2072

E-Mail: anfrage@bestlist.immo