



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 37072

erstellt am : 24.01.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Alzenauer Platz

2511 Pfaffstätten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 313 1657

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 90.6m²

Nutzfläche: 134.08m²

Doppelhaushälfte mit umfangreicher Ausstattung



Zum Verkauf gelangt diese liebevoll gepflegte und mit sehr vielen Extras ausgestattete Doppelhaushälfte. Die Anlage wurde im Jahr 2006 am Rande des Weinort Pfaffstätten errichtet.

Zur Liegenschaft gehören 4 Kfz Stellplätze.

Haus & Garten teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss 47,35qm

- ein Vorraum mit Platz für die Garderobe
- Gästetoilette Toilette
- ein großer, offener Wohn-/ Essbereich mit Zugang zum Garten
- offene Küche

Obergeschoss 43,64qm plus 26qm Dachboden

- 3 Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster.

Der Spitzboden (26qm²) ist bereits ausgebaut und könnte als Galerieschlafzimmer genutzt werden. Durch Treppenverbindungen zu den darunterliegenden Räumen würde so mit relativ geringen baulichen Aufwand ein besonderer Wohnflair, der zwei Kinderzimmer einzigartig gestaltet entstehen.

Untergeschoss 43,26qm²

- 4 Kellerräume, 3 Fenster

Außenbereiche 163,61qm

- Südwest Garten mit Gerätehaus, und überdachten 15qm Terrasse inkl. Beschattung
- 65qm Garten mit 21qm³ Pool
- 4 Kfz Stellplätze mit je 11qm Fläche (auf einem der Stellplätze befindet sich die Motorrad und Fahrradgarage mit Stromanschlüssen)

Beschreibung der Raumaufteilung

Dieses Reihenhaus zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Raumaufteilung aus. Beim Betreten des Hauses gelangt man direkt ins Vorzimmer. Auf der rechten Seite befindet sich ein separates WC, und weiter geht es zum geräumigen Wohnbereich mit offener Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die teilweise überdachte Terrasse und ins Obergeschoss, wo man sich im zentralen Flur befindet. Von hier aus hat man Zugang zum Badezimmer sowie zu drei weiteren gemütlichen Zimmern. Der Dachboden wurde bereits ausgebaut, aber ist zurzeit als Einlagerungsraum verwendet, und nur über eine Dachbodenluke zugänglich.

Der umliegende Garten des Hauses präsentiert sich mit reizvollen Ecken und liebevoll gestalteten Grünflächen. Die gepflegten Rasenbereiche sind von zahlreichen Obstbäumen gesäumt, während im Gartenhaus eine Auswahl an Gartengeräten inklusive Rasenmäher bereitsteht. Zusätzlich befindet sich auf der Eingangsseite des Hauses ein rundes Pool mit einer Kapazität von 21.000. Die technische Ausstattung des Pools ist optimal gewartet, und es stehen umfassende Werkzeuge

für die tägliche Wasserpflege zur Verfügung.

Der Keller des Hauses besteht aus vier Räumen. Einer der Räume beherbergt eine nahezu neue Sauna und aktuell eine bestens ausgestattete Heimwerkstatt. Ein weiterer Raum beinhaltet die Haustechnik und bietet reichlich Platz für Lagerzwecke. Der vierte Raum fungiert als Wäsche- und Trocknungsraum. Alle Räume, außer der Werkstatt, verfügen über Fenster zur Belüftung.

Diese Ausstattungsdetails und Liegenschaftshighlights erwarten Sie:

Fenster mit Außenjalousien (Mauereinlasswickler) & Fliegengitter

Pergola mit Glasdach und Beschattung

Neuwertige Sauna von WEKA mit 7kw Ofen

Wetterfeste und absperrbare Motorrad bzw. Fahrradgarage inkl. Stromanschlüssen

Gartenhütte inkl. div. Gartengeräte wie z.B. Rasenmäher

21m² Pool inkl. Winterabdeckung und Solarplane für die Sommermonate, Sandfilteranlage und umfangreiches Pflegezubehör

Gardena Bewässerungssystem

Regenwassertonne für eine nachhaltige kostensparende Gartenbewässerung

LED Beleuchtungen im ganzen Haus

Starkstromanschluss im Keller

Viessmann Therme (letztes Thermenservice 01/24)

120L Wasserspeicher Vitocell 100

Lage und Infrastruktur:

In fußläufiger Entfernung befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarf sowie auch die Volksschule Pfafftsätten. Der ÖBB Bahnhof Baden ist in unter 5 min zu erreichen. Die neue City Jet Verbindung bringt sie 2mal pro Stunde in 16min nach Wien Meidling.

Ergreifen Sie die Gelegenheit, dieses außergewöhnlich gepflegte Haus mit einer umfangreichen Ausstattung für viele Alltagssituationen zu entdecken. Immobilien in einem derart herausragenden Zustand sind auf dem Markt selten zu finden.

Ich freue mich über Ihre Anfrage!

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

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 <3.250m Krankenhaus <2.250m Kinder
< Schulen
Schule <750m Kindergarten <500m Höhere Schule

<6.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum

<2.250m Sonstige
Bank <750m Geldautomat <750m Polizei <750m Post

<1.750m Verkehr
Bus <250m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss

<2.750m Straßenbahn <1.750m Flughafen <5.750m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 90.6m²
Nutzfläche: 134.08m²

Zimmer: 4
Bäder: 1

Nutzungsart: Haus
Heizungsart: Zentral
Befeuierung: Gas,
hwbwert: 55.8m²
hwbklasse: Cm²
fgeewert: 1.18m²
fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€
Nebenkosten: 147€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter
Nachname: Krammer
Tel.: +43 676 313 1657
E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at