



Inserat ID: 14438

erstellt am : 02.10.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

2511 Pfaffstätten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

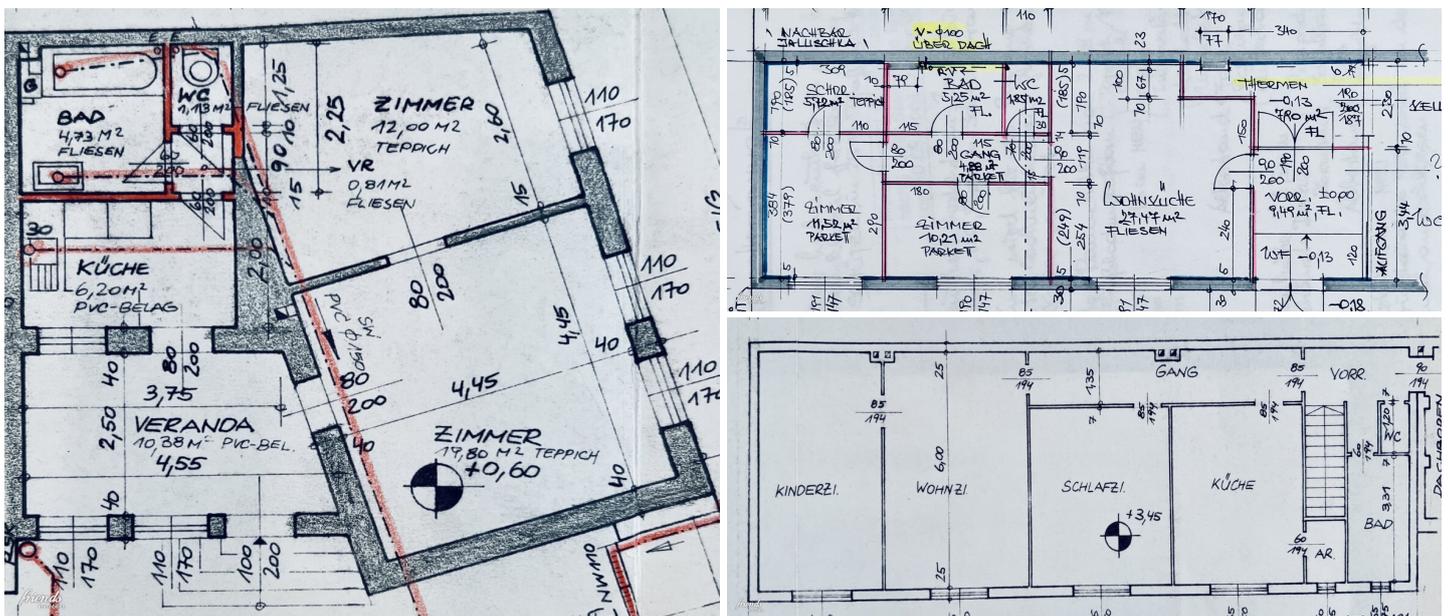
Tel: 02252 25 28 28

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 253.33m²

Grundfläche: 438m²

Familienhit im charmanten Weinort Pfaffstätten



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 ausgezeichnetener 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 <500m
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

Eckdaten

Grundfläche: 438m²

Wohnfläche: 253.33m²

Zimmer: 8

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 197.1m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.72m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

Nebenkosten: 133.01€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: 02252 25 28 28

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at