OBJEKT
60556

AKKADIA
IMMOBILIEN

EINFAMILIENHAUS MIT VIEL POTENZIAL IN RUHIGER LAGE VON PFAFFSTÄTTEN

2511 PFAFFSTÄTTEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	114,78 m²
Nutzfläche	267,41 m²
Grundstücksfläche	336 m²
Keller	73,32 m²
Zimmer	5
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Stellplätze	2
Gärten	1 / 89 m²
Terrassen	1 / 36 m²
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	320.000,00 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	05.10.2035
Heizwärmebedarf	F 207,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	E 3,01

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein **renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus** mit großem Entwicklungspotenzial in **beliebter, ruhiger Lage von Pfaffstätten** – umgeben von malerischen Weingärten und mit hervorragender Verkehrsanbindung nach Wien.

Das Haus bietet eine solide Basis für kreative Köpfe und Handwerker, die ihren Wohntraum selbst gestalten möchten. Mit etwas Renovierungsarbeit lässt sich hier ein wahres Schmuckstück schaffen. Das **ausbaufähige Obergeschoss** eröffnet zusätzliche Wohnmöglichkeiten, während die **große Terrasse** zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die **ruhige Wohnlage** überzeugt ebenso wie die Nähe zum **Bahnhof Pfaffstätten**, von wo aus Sie in kurzer Zeit Wien erreichen. Umgeben von idyllischen **Weinbergen** und einer charmanten Dorfgemeinschaft, bietet dieses Objekt ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Vision.

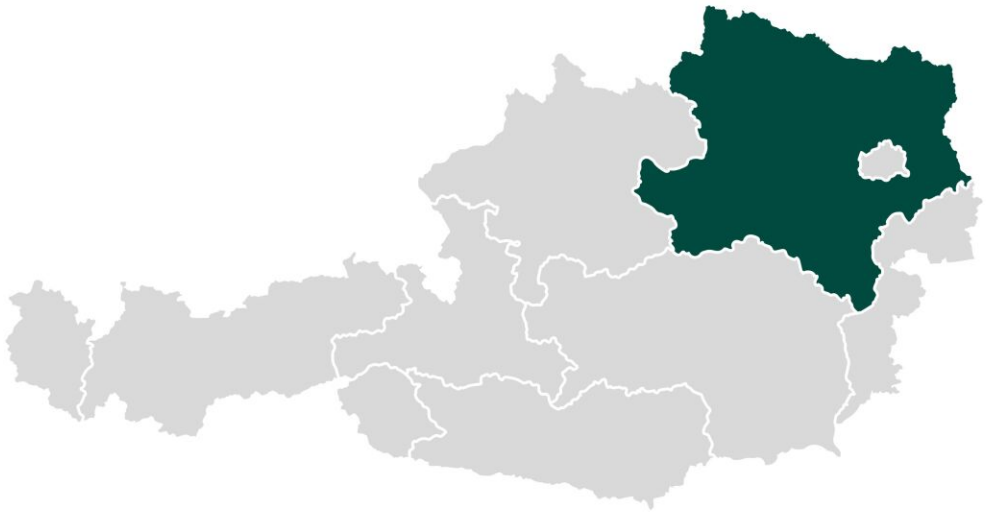
Eckdaten:

- **Ort:** Pfaffstätten
- **Zimmer:** 5
- **Wohnfläche:** ca. 115 m2
- **Nutzfläche:** ca. 267 m2
- **Grundstücksgröße:** ca. 397 m2
- **Obergeschoss:** belagsfertig und ausbaufähig.
- **Keller:** teilunterkellert
- **Terrasse:** großzügig mit schönem Ausblick
- **Parkmöglichkeiten:** riesiges Carport mit Platz für 2–3 Autos
- **Obergeschoß:** ausbaufähig – ideal zur Erweiterung der Wohnfläche

Fazit:
Ein Haus mit Charakter, das auf seine neue Geschichte wartet – **renovierungsbedürftig, aber voller Potenzial!**

DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Pfaffstätten liegt im schönen Weinbaugebiet südlich von Wien, mit hervorragender Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Pfaffstätten ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen, Die S-Bahnlinien S1, S2, S3 und S4 sorgen für eine schnelle Anbindung an Wien.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	6.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	2.000 m
Polizei	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m
Straßenbahn	1.500 m
Flughafen	6.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN







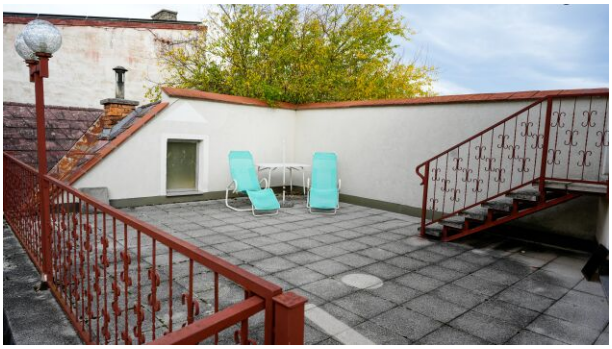




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

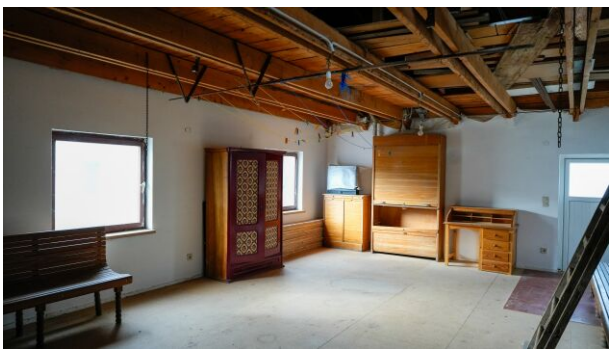
ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

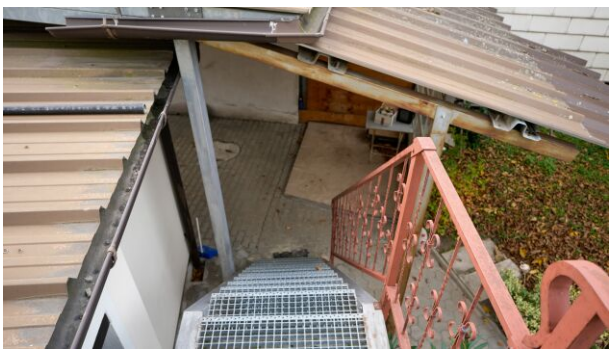
ANSICHTEN







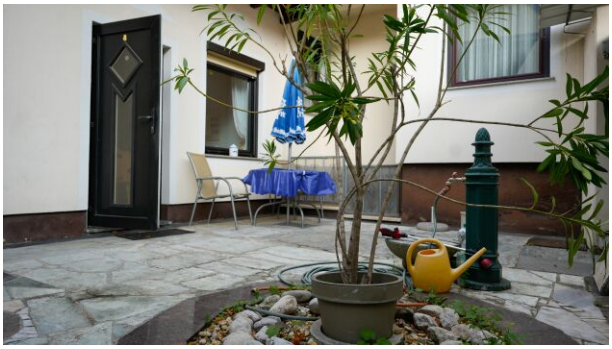




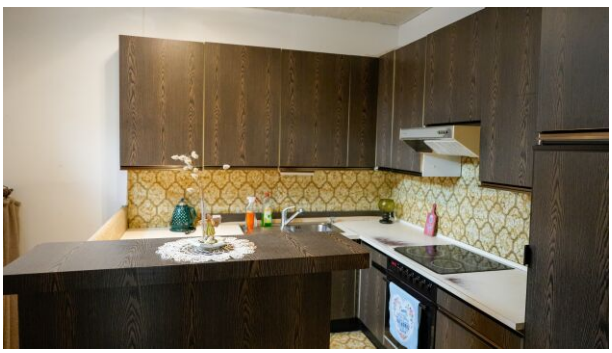
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN





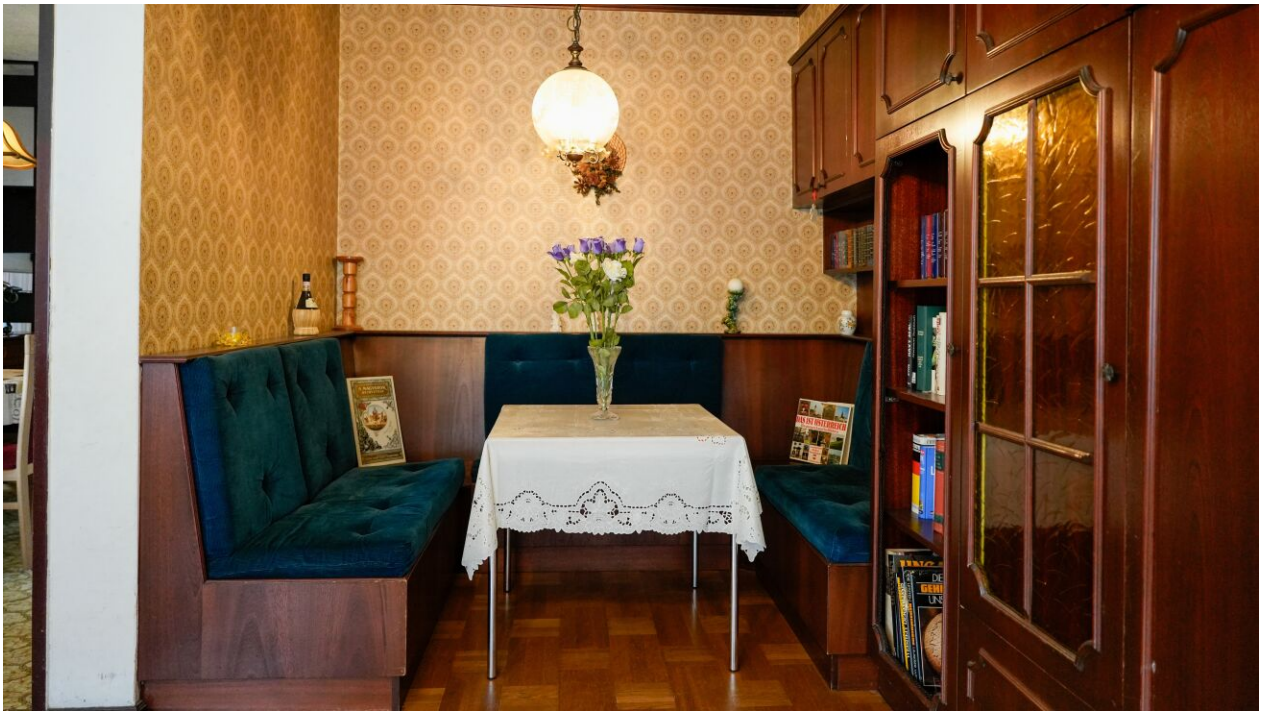






AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

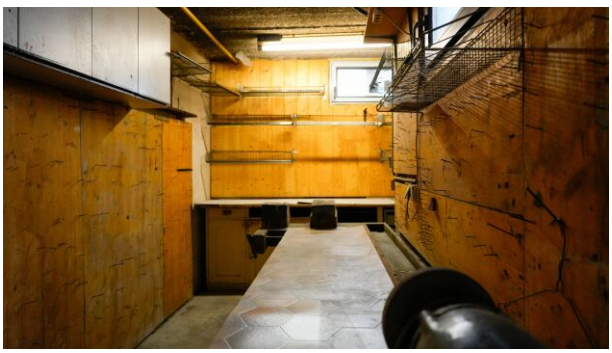
ANSICHTEN







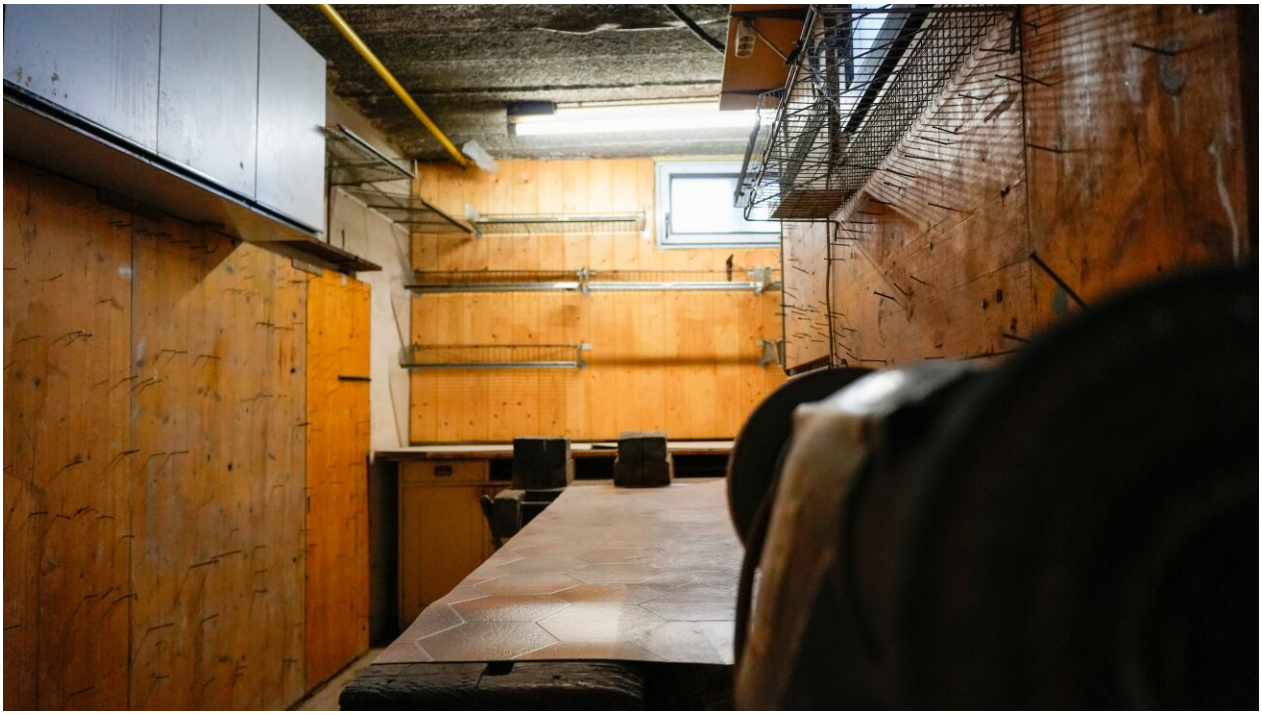




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN







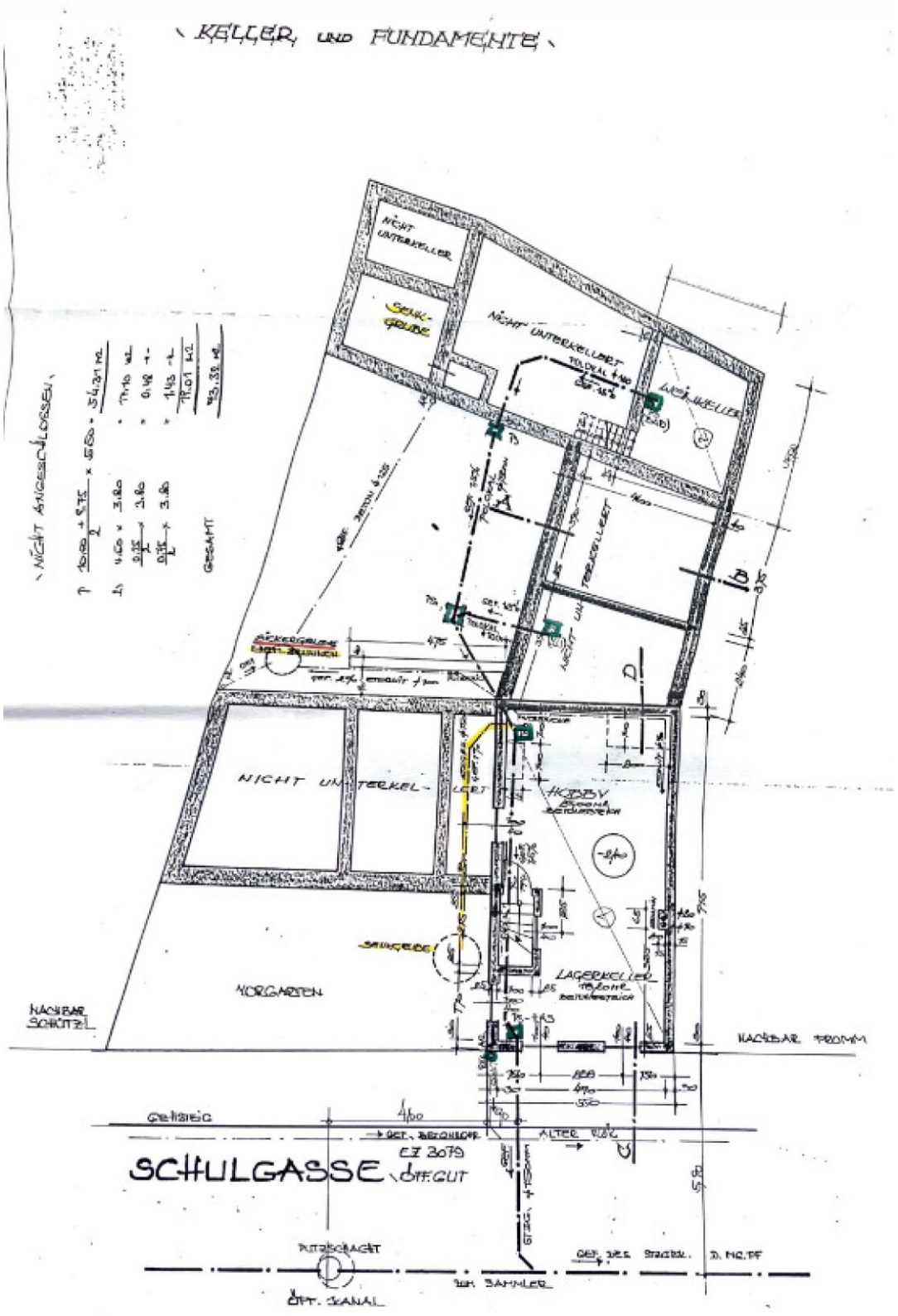




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

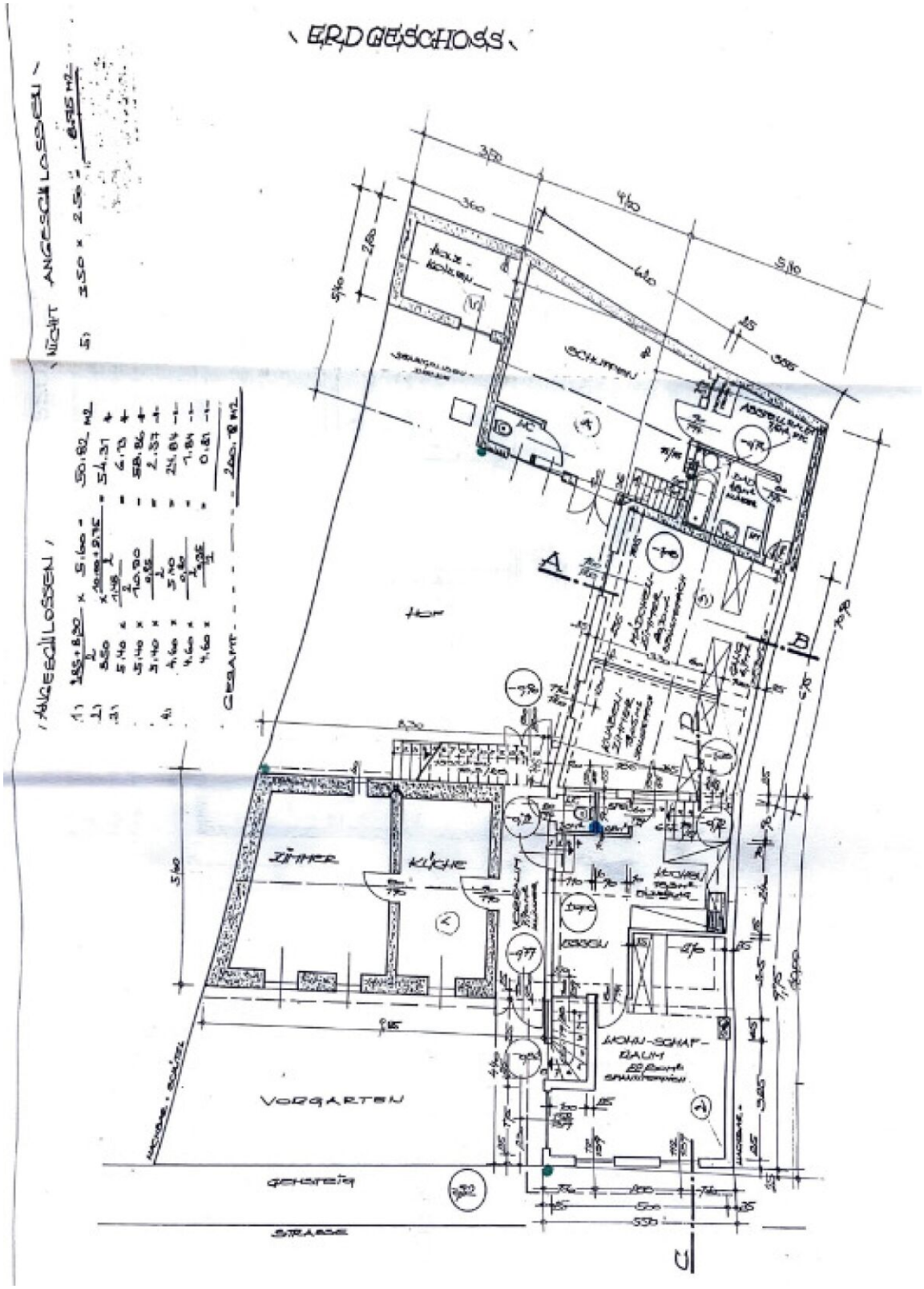
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

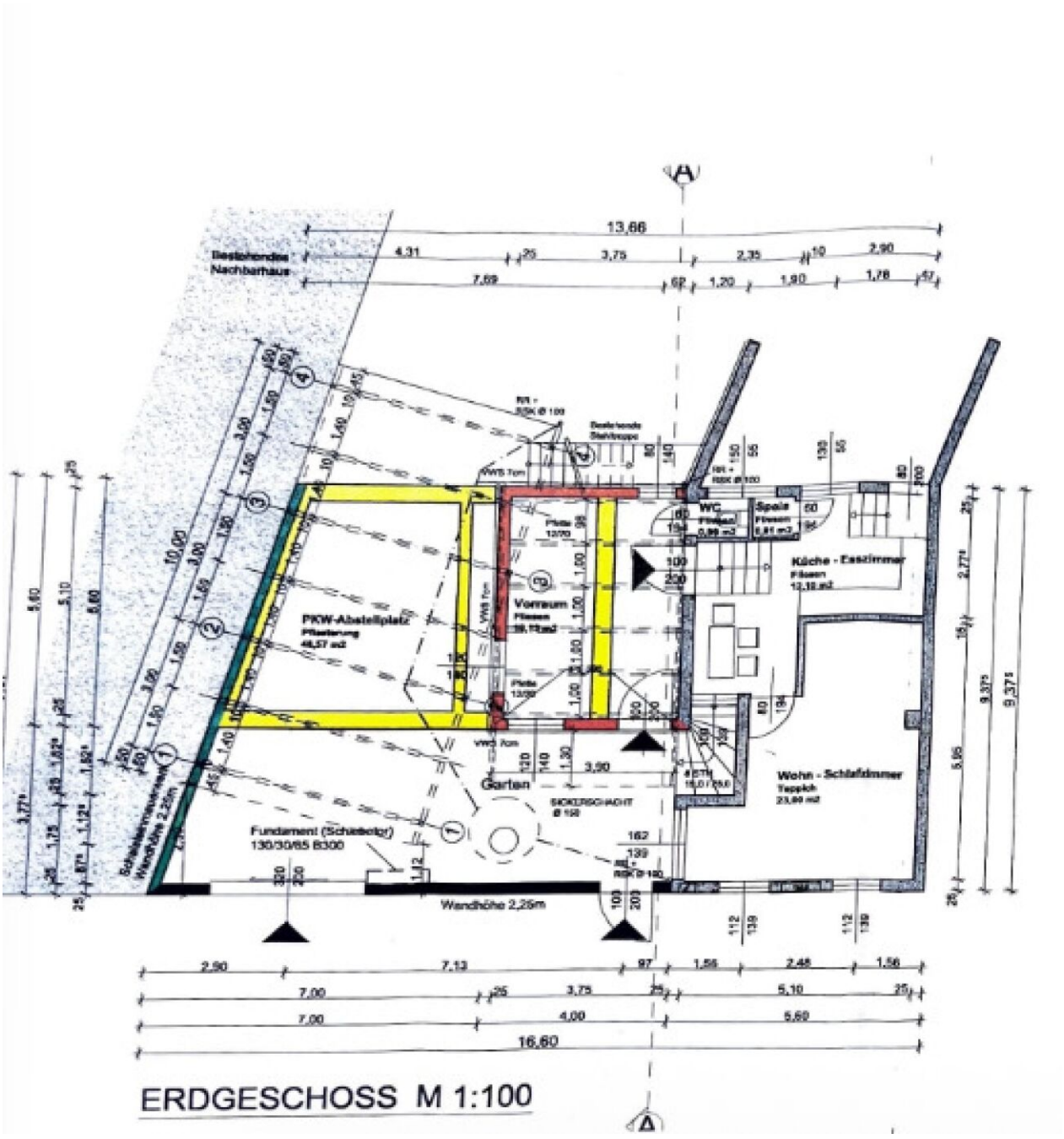
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

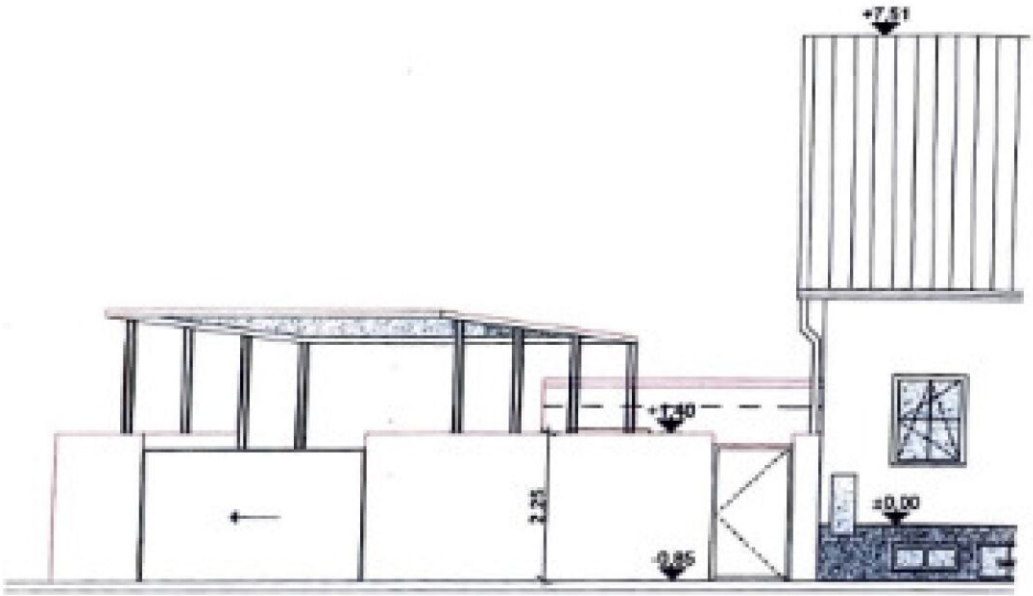
AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN

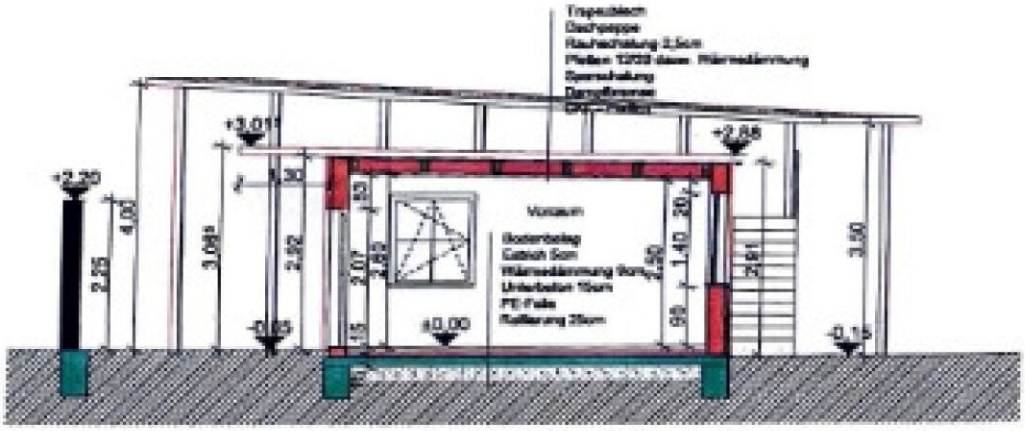


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN



STRASSENANSICHT M 1:100



SCHNITT A-A M 1:100

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

KONTAKTDATEN



Herr Markus Sieber

+43 680 111 11 83
markus.sieber@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.