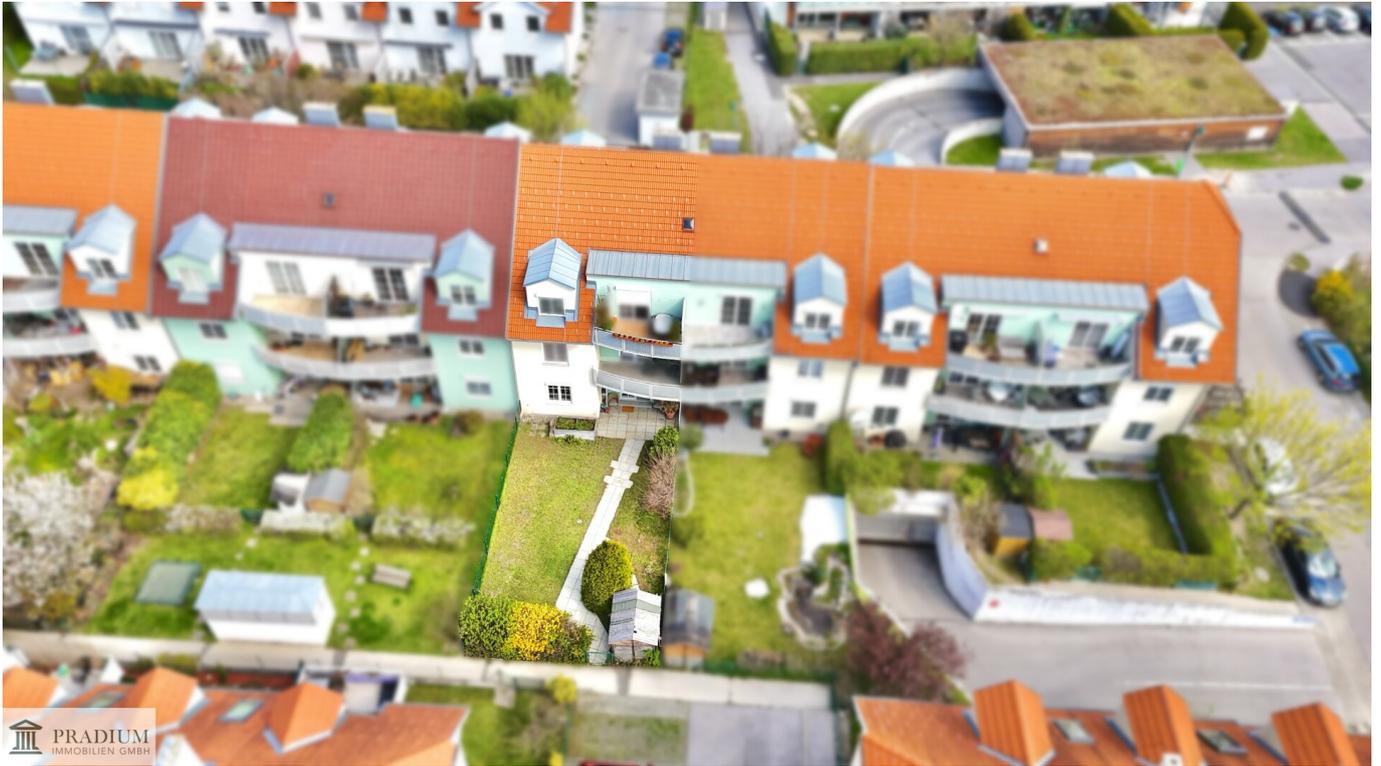


Erdgeschoss und ganz oben mit dabei!



Erdgeschosswohnung mit Garten

Objektnummer: 8230/119

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,85 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	111,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	343.000,00 €
Betriebskosten:	230,91 €
USt.:	23,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Rauch

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen









Objektbeschreibung

Barfuß durch den Garten statt gestresst durchs Leben!

Stell dir vor: Du kommst nach einem langen Arbeitstag nach Hause, schlüpfst aus den Schuhen, spürst die angenehme Wärme der Fußbodenheizung unter deinen Füßen und öffnest die Terrassentür. Draußen wartet dein Garten auf dich – mit einem Glas Wein in der Hand beobachtest du, wie die Sonne über Pfaffstätten langsam untergeht. Klingt kitschig? Ist Realität – zumindest hier.

Diese charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung (**übrigens mit der Möglichkeit, sie wieder auf 3 Zimmer umzubauen!**) ist nicht nur ein Wohnraum, sie ist Lebensgefühl. Erbaut im Jahr 2002, verbindet sie zeitlose Qualität mit modernem Komfort. Vom Garten aus barrierefrei begehbar, bietet sie ein Wohnkonzept, das Offenheit und Leichtigkeit ausstrahlt – perfekt für alle, die Wert auf Zugänglichkeit und Freiraum legen. Die hochwertige Vollholzküche wartet nur darauf, dein nächstes Pasta-Meisterwerk zu sehen. Parkett- und Fliesenböden glänzen mit Understatement, während die 2-fach-verglasten Fenster dafür sorgen, dass Ruhe drinnen bleibt und der Alltag draußen.

Zentral begehbar und mit einem Grundriss, der wirklich Sinn macht – so viel zur Funktion. Jetzt zur Magie: Hier wohnst du ebenerdig, und erfüllt. Die Wohnung wurde unter anderem auch als Praxis genutzt, was nicht nur von ihrer Vielseitigkeit zeugt, sondern auch davon, wie einladend und repräsentativ sie wirkt. Zwei Tiefgaragenplätze sorgen dafür, dass deine Autos sicher und bequem untergebracht sind. Und dein Kellerabteil? Das perfekte Versteck für alles, was gerade keinen Platz im Alltag braucht.

Die gesamte Anlage wird übrigens mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe betrieben – also auch dein ökologisches Gewissen kann hier einziehen. Außerdem wurde 2014 ausgemalt und der Boden geschliffen – alles bereit für einen frischen Start.

Kurz gesagt: Diese Wohnung ist ein kleiner Wohntraum mit Gartenanschluss. Wen diese Wohnung in den Bann zieht, der kommt um zu bleiben. **Vielleicht ja du?**

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail

Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Eigentümer. Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der

Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap