

## **Schöner Wohnen mit Terrasse und Traumgarten - Pfaffstätten**



**Objektnummer: 1501**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2511 Pfaffstätten
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	168,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	211,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	696,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	42,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Nitsch**













JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

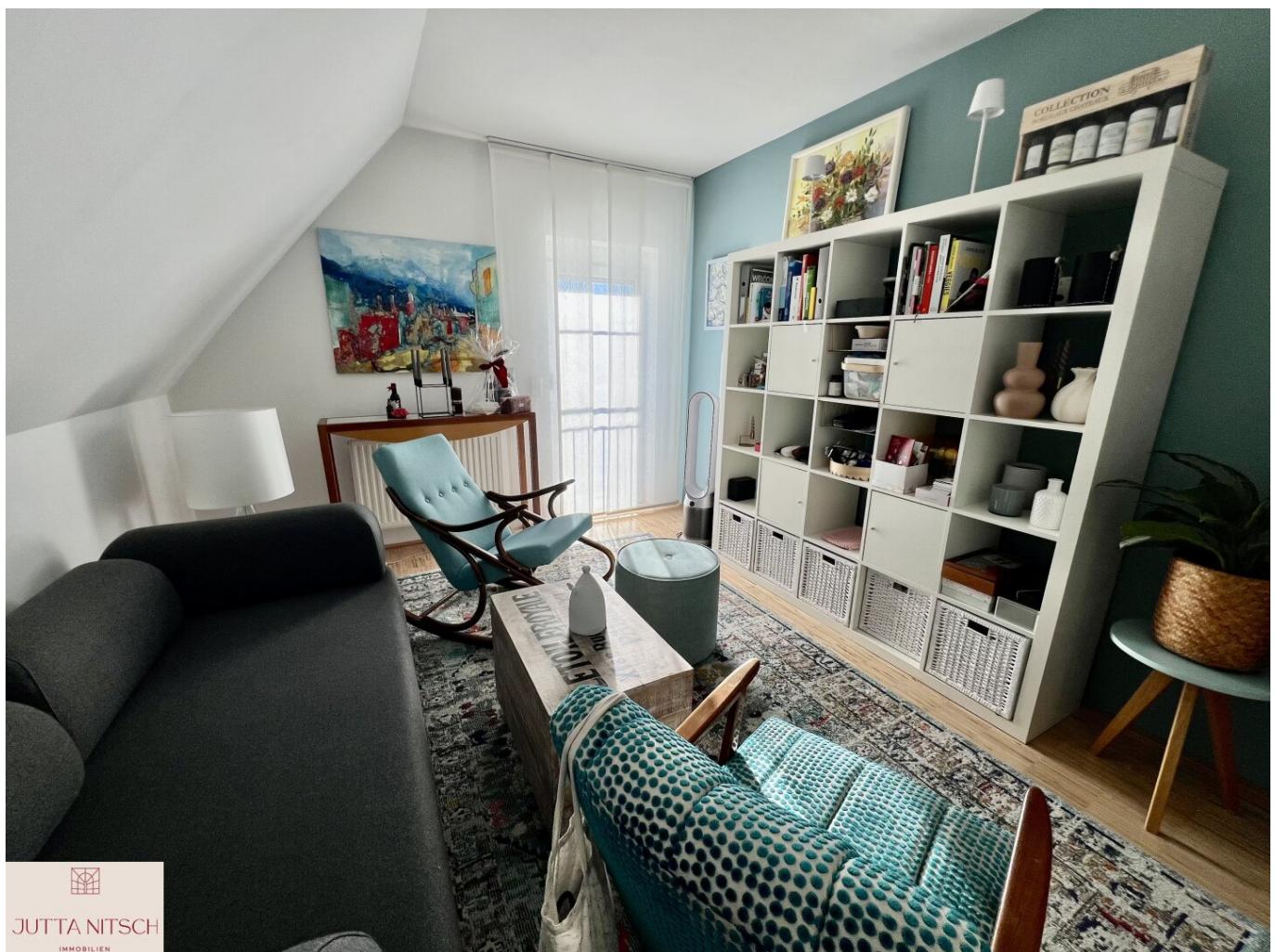


JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN





JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN





JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Willkommen in Pfaffstätten, einem charmanten Ort in Niederösterreich, wo modernes Wohnen auf familiäre Gemütlichkeit trifft. Dieses eindrucksvolle Einfamilienhaus mit einer großzügigen Nutzfläche von 211 m<sup>2</sup> lädt Sie ein, den Traum vom perfekten Zuhause zu verwirklichen.

Das Haus erstreckt sich über 6 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für gemeinsame Momente und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Jeder Raum ist sorgfältig gestaltet und zeugt von einer hohen Pflege und Wertschätzung. Die Kombination aus eleganten Fliesen und warmem Parkett sorgt für ein harmonisches Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Grünblick in den liebevoll angelegten Garten bietet. Hier können Sie entspannen, die Natur genießen und unvergessliche Sommerabende mit Freunden und Familie verbringen. Ob ein gemütlicher Grillabend oder eine entspannte Auszeit mit einem guten Buch – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die moderne Einbauküche ist das Herzstück des Hauses und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Hier wird jeder Kochmoment zum Vergnügen.

Das Haus verfügt über zwei Bäder, die beide mit einem Fenster ausgestattet sind, sodass Sie Ihr tägliches Ritual in hellem und freundlichem Ambiente genießen können. Die neue Gas-Etagenheizung sorgt effizient dafür, dass Sie auch an kalten Tagen immer ein warmes Zuhause haben.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich über Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

## Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap