

Dein Platz an der Sonne - 3 Zimmer Terrassenwohnung



Image00006

Objektnummer: 141/85095
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2511 Pfaffstätten |
| Wohnfläche: | 70,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 59,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,14 |
| Kaufpreis: | 268.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3%

Ihr Ansprechpartner



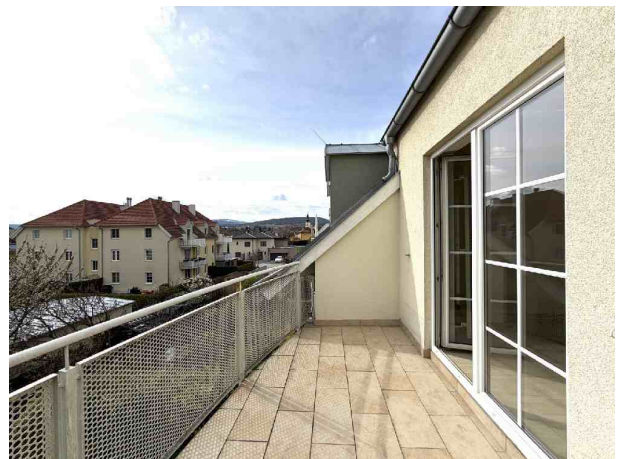
Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

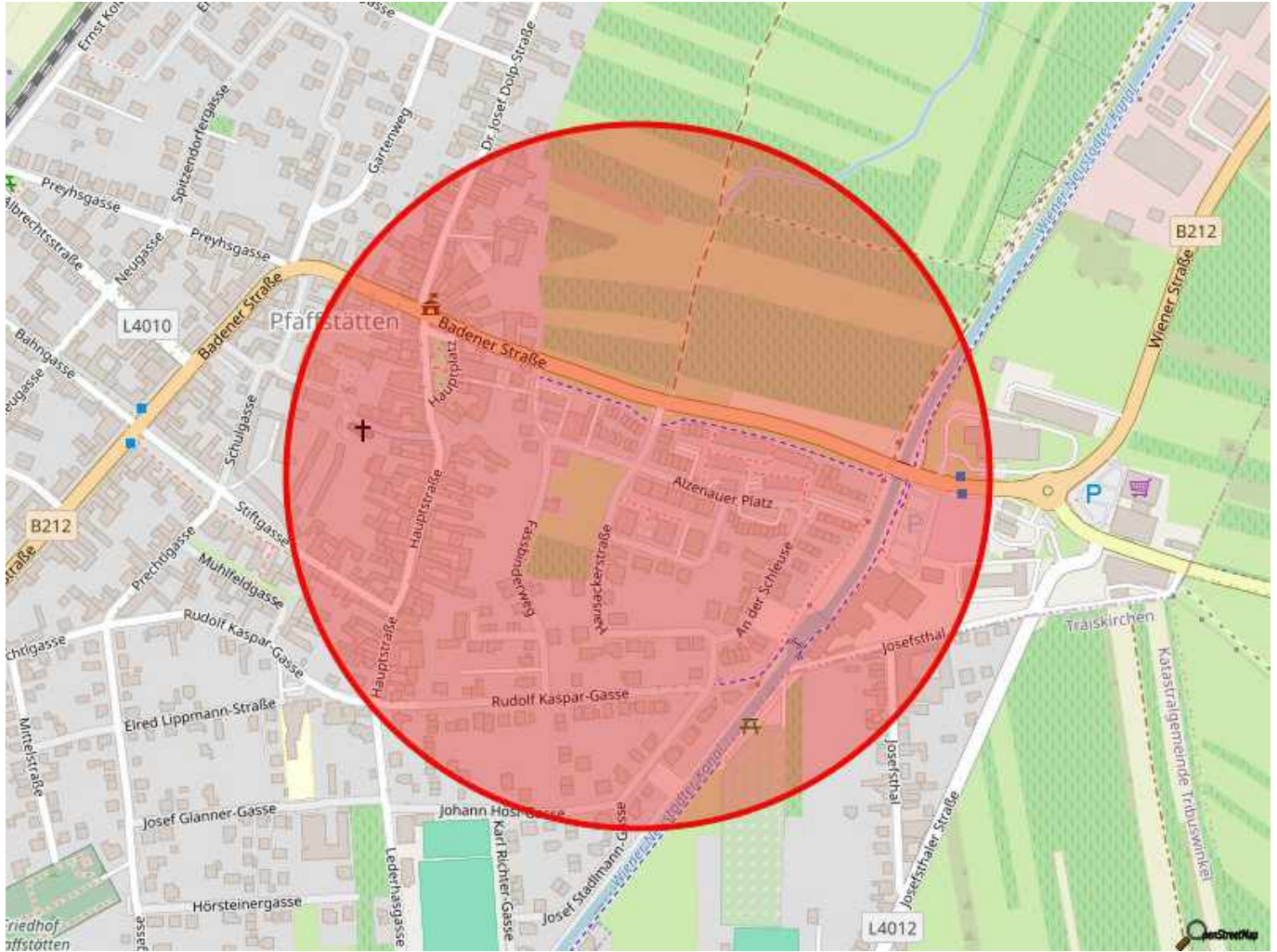
T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich mit dieser hellen und optimal geschnittenen ca. 70 m² 3-Zimmer-Wohnung Ihren Traum vom Eigenheim in beliebter Lage in Pfaffstätten.

Diese Wohnung bietet alle wichtigen Kriterien: tolle Raumaufteilung, ruhige Lage, Terrasse, 2 PKW-Stellplätze. (1x Tiefparkgarage, 1x im Freien)

Sie betreten die Wohnung durch einen zentralen Vorraum. Auf der rechten Seite befindet sich die separate Küche, gegenüber ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang. Die Wohnung verfügt über zwei optimal geschnittene Schlafzimmer. Desweiteren gibt es ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss. Zudem gibt es einen Abstellraum.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- zentral begehbare Vorzimmer
- ca. 23 m² Wohn- und Essbereich, ca. 8 m² Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WM-Anschluss, separates WC

Ausstattung:

- Heizung: Fußbodenheizung, Erdwärme
- gr. Kellerabteil
- im EG sind eigene Räume vorhanden für: Fahrräder

Zur Zeit gibt es noch ein offenes Wohnbaurdarlehen in der Höhe von ca. € 55.000,-. Monatlich wird über die Betriebskostenabrechnung ein Betrag von € 296,21,- für die Rückzahlung eingehoben. Die WBF kann, wenn man die Förderkriterien erfüllt, übernommen werden.

Kosten bei Erfüllung der Kriterien:

Kaufpreis: € 213.000,-

Zzgl. WBF: ca. € 55.000,-

Kosten bei nicht Erfüllung der Kriterien:

Kaufpreis: € 268.000,-

Ein Tiefgaragenplatz und ein Stellplatz im Freien sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Besichtigungstermine sind nach Rücksprache mit den derzeitigen Eigentümern ab 05.05.2026 möglich.

Lage und Umgebung:

Direkt im Ort finden Sie Nahversorger (Billa, Bäckerei) sowie Bildungseinrichtungen (Volksschule, Kindergarten), Ärzte und Apotheke. Zudem gibt es in der Umgebung eine



Sportanlage (Unionsplatz) und diverse Heurigen. Durch die ideale Verkehrsanbindung, Südbahn, Badnerbahn sowie Busverbindungen im Ort erreichen Sie Wien innerhalb von ca. 25 bis 30 Fahrtminuten.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.