

Rarität: Idyllischer, großer Garten samt Altbestand zum Sanieren!



Objektnummer: 957

Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	197,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viola Dollinger

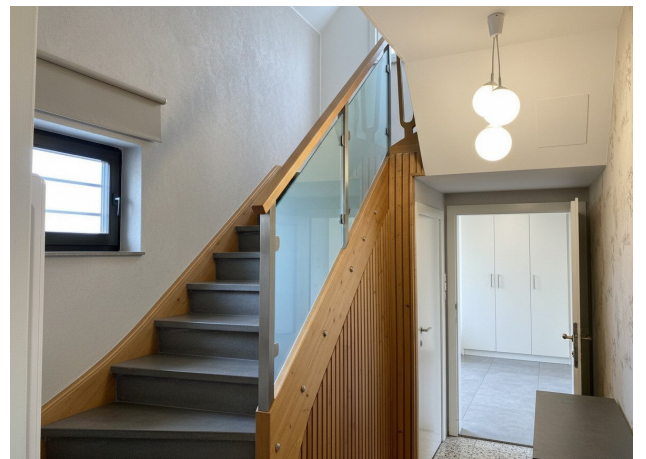
IMMOROHR Immobilien GmbH
Karl Liebleitner-Gasse 7/1
2340 Mödling

T +43 664 889 859 43
H +43 664 889 859 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Objektbeschreibung

Ein Garten zum Verlieben - mitsamt (Obst-)Baumbestand, diversen Stauden und Kräutern! Diese 1.100m² große Liegenschaft bietet alles, wovon junge Familien träumen! Das Haus ist aus dem Jahr 1959 und wurde laufend um Zubauten erweitert. Das Erdgeschoß und das Dachgeschoß (Nutzfläche von ca. 197m²) zzgl. Kellerfläche ist in gepflegtem, aber sanierungsbedürftigen Zustand - perfekt zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen (Bilder sind teilweise mit KI bearbeitet).

Die **Raumaufteilung** im Detail: Über wenige Stufen erreichen Sie den Eingangsbereich samt Vorraum. Die im Erdgeschoß befindlichen Räume sind zentral begehbar: Eine Küche samt Essbereich, drei große Zimmer. Die Toilette ist separat. Das Badezimmer samt Fenster und Badewanne ist durch einen Zubau um 1967 erweitert worden. Über den Stiegenaufgang gelangen Sie ins Obergeschoß (mit leichten Dachschrägen) indem sich weitere drei zentral begehbare Zimmer befinden. Der Keller bietet verschiedene Stauräume, eine Waschküche und eine Werkstatt!

Die südlich angelegte Terrasse ist über einen Ausgang im Erdgeschoß erschlossen. Die Nebengebäude: Garage und Geräteschuppen liegen praktisch angrenzend zum Nachbargrundstück.

Energieausweis in Arbeit!

Erdgeschoß (ca. 130m² Wohnfläche)

- Eingangsbereich
- Küche mit Platz für einen Esstisch
- drei Zimmer
- Badezimmer mit Fenster und Wanne
- Ausgang auf die Terrasse
- Abgang zum Keller

Dachgeschoß (ca. 67,5m² Nutzfläche)

- Vorraum
- drei zentral begehbare (Schlaf-)Zimmer - ideal für eine große Familie, die viele Kinderzimmer brauchen!

Bebauungsmöglichkeiten: Die Widmung ermöglicht eine Bebauungsdichte von 35% bei offener oder gekuppelter Bauweise sowie einer maximalen Bebauungshöhe von 6,70m. Dadurch eröffnen sich vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten: ein großzügiges Einfamilienhaus oder ein modernes Doppelhaus bei Abbruch/Neubau.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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
Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap