

**Rarität: Landhausvilla auf 1.249 m<sup>2</sup> Grund in Pfaffstätten  
im Bieterverfahren!**



**Objektnummer: 960/70847**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2511 Pfaffstätten
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	145,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	1.595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

57.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39





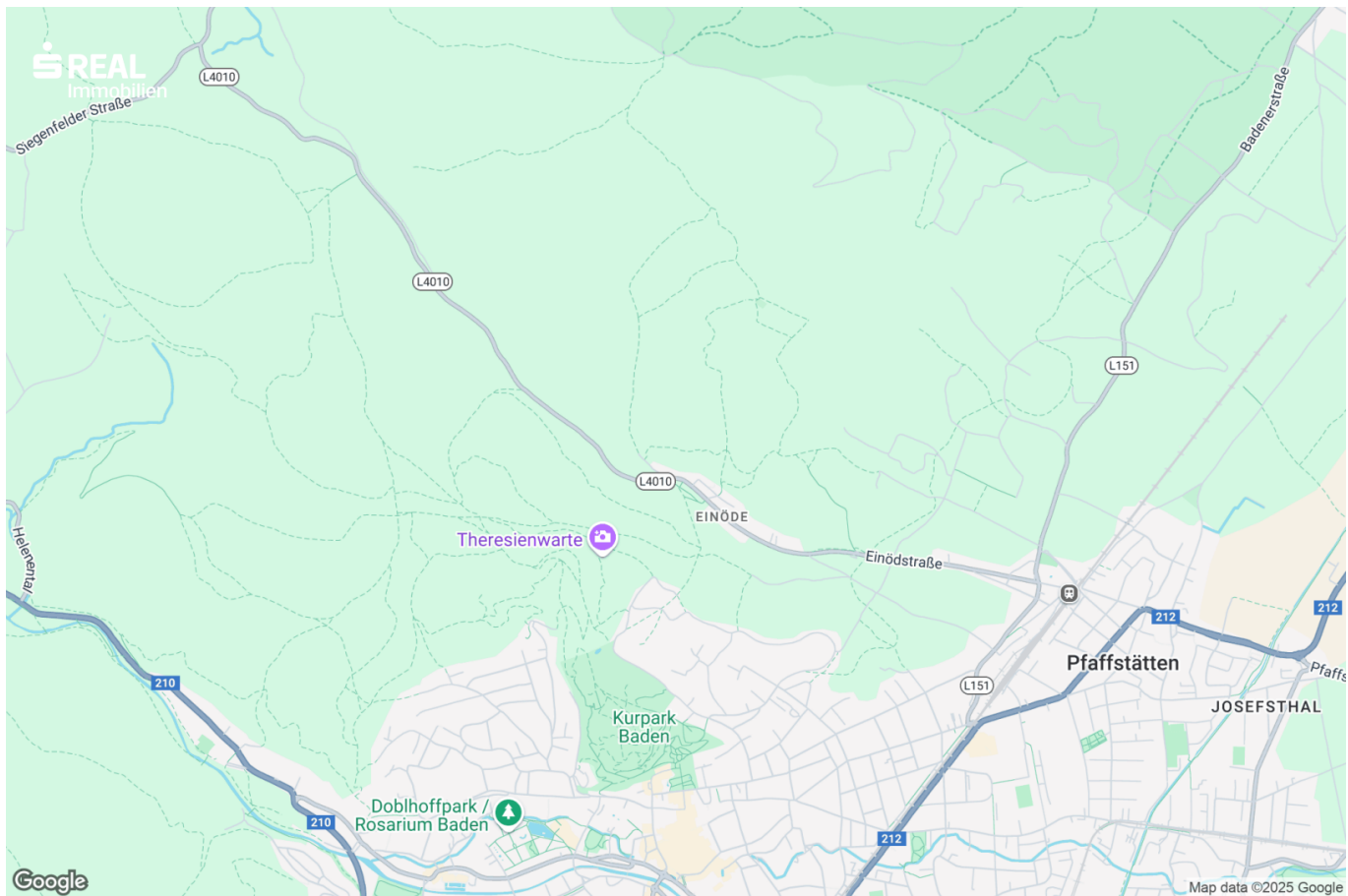


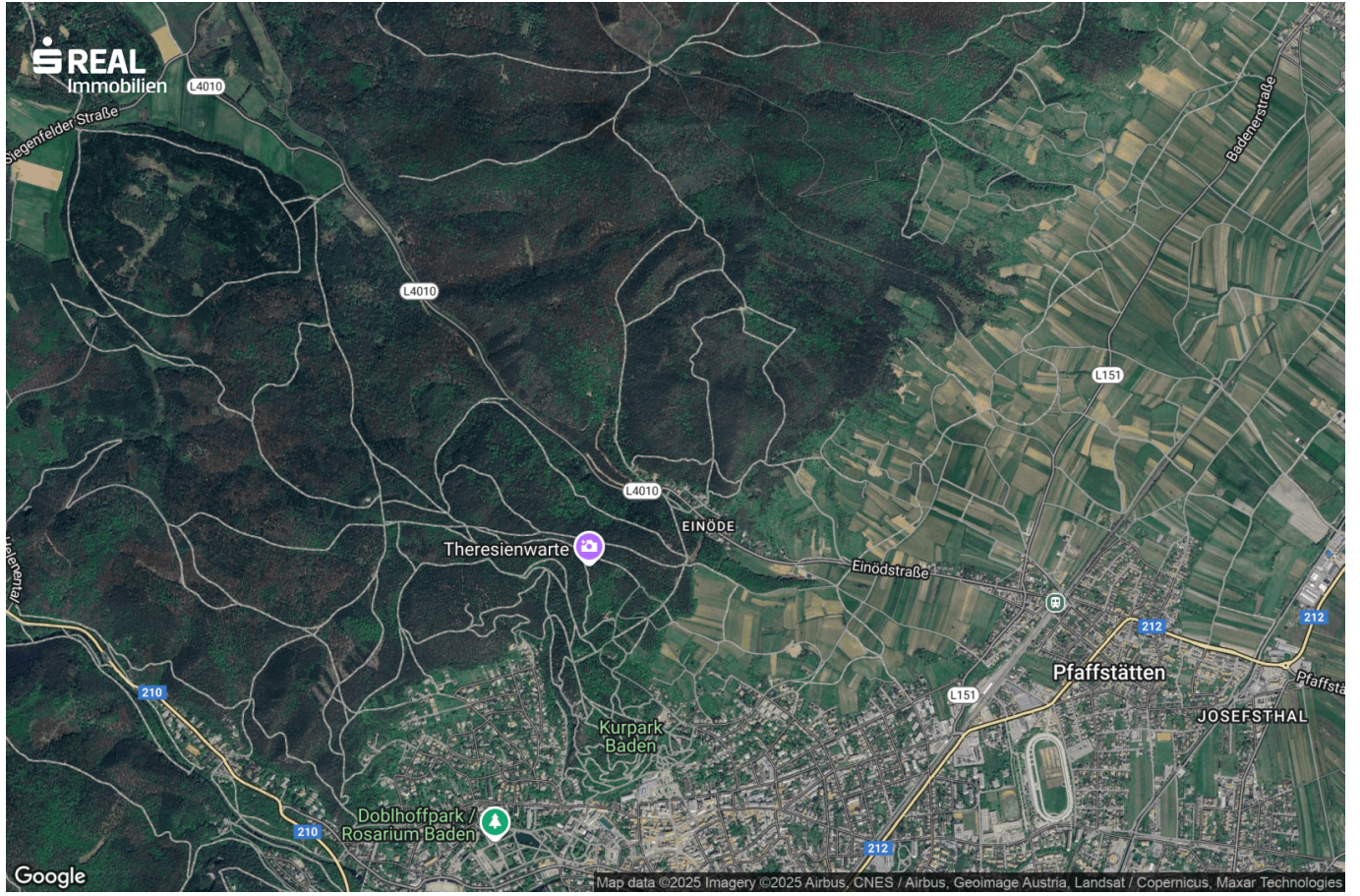


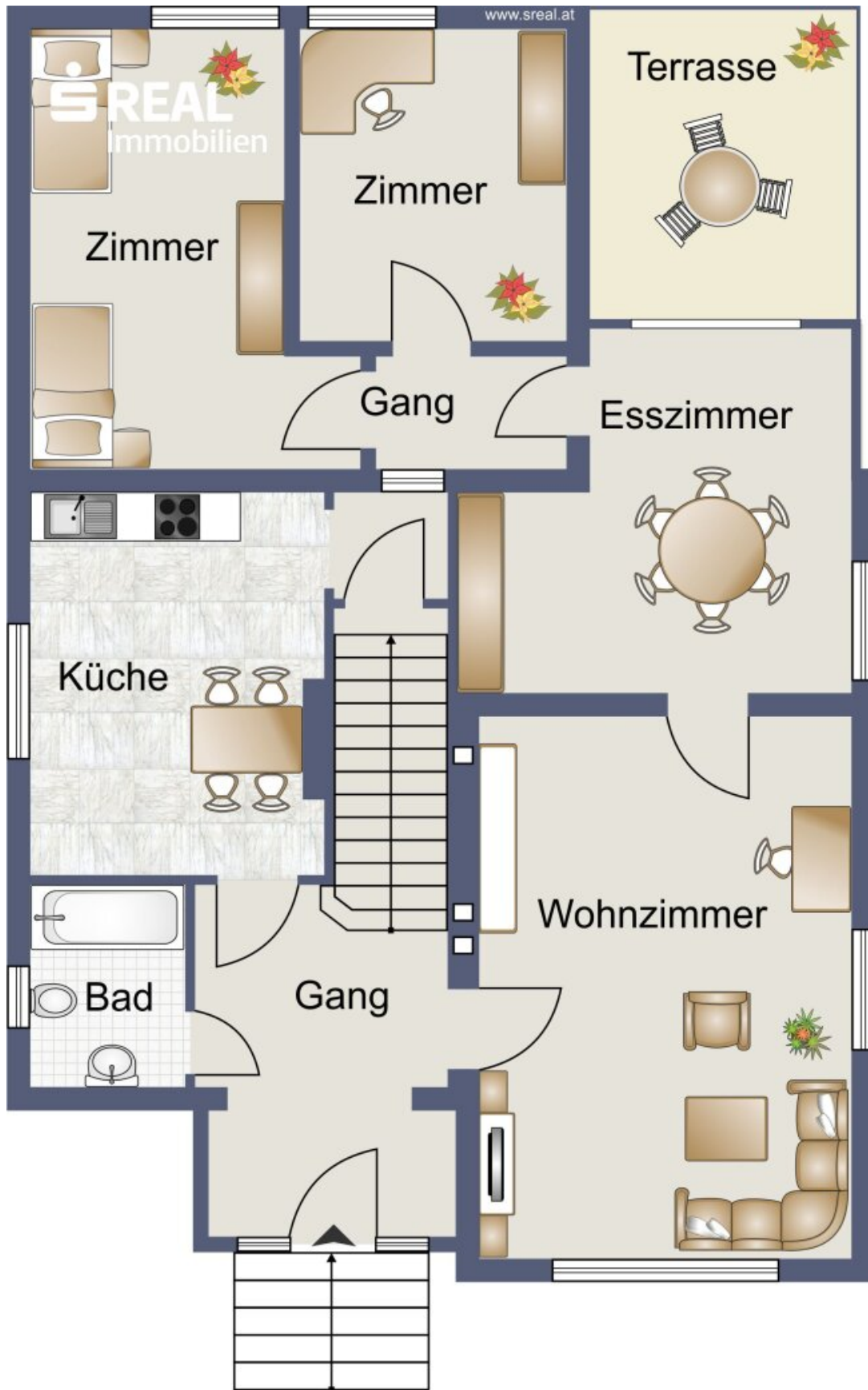




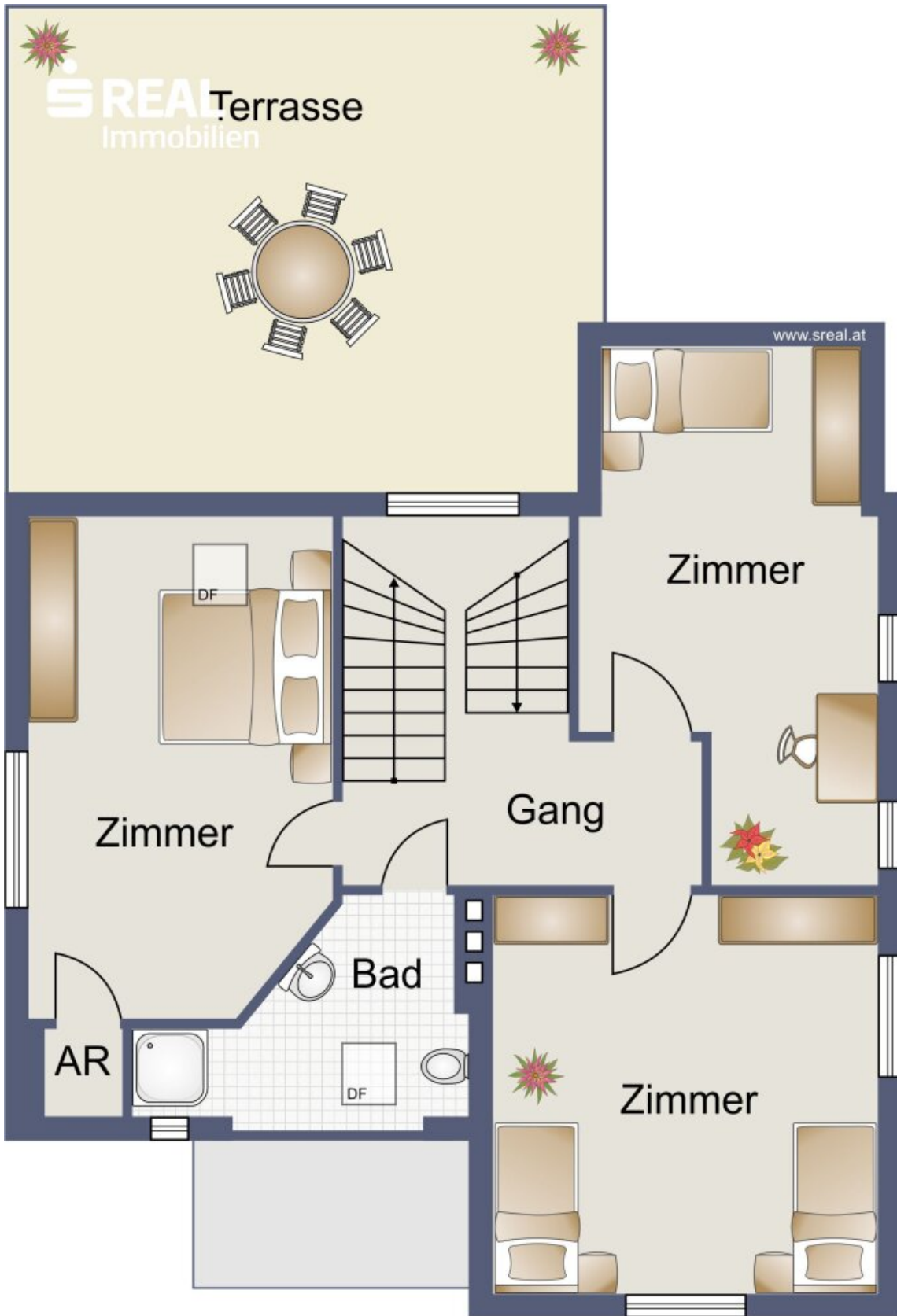




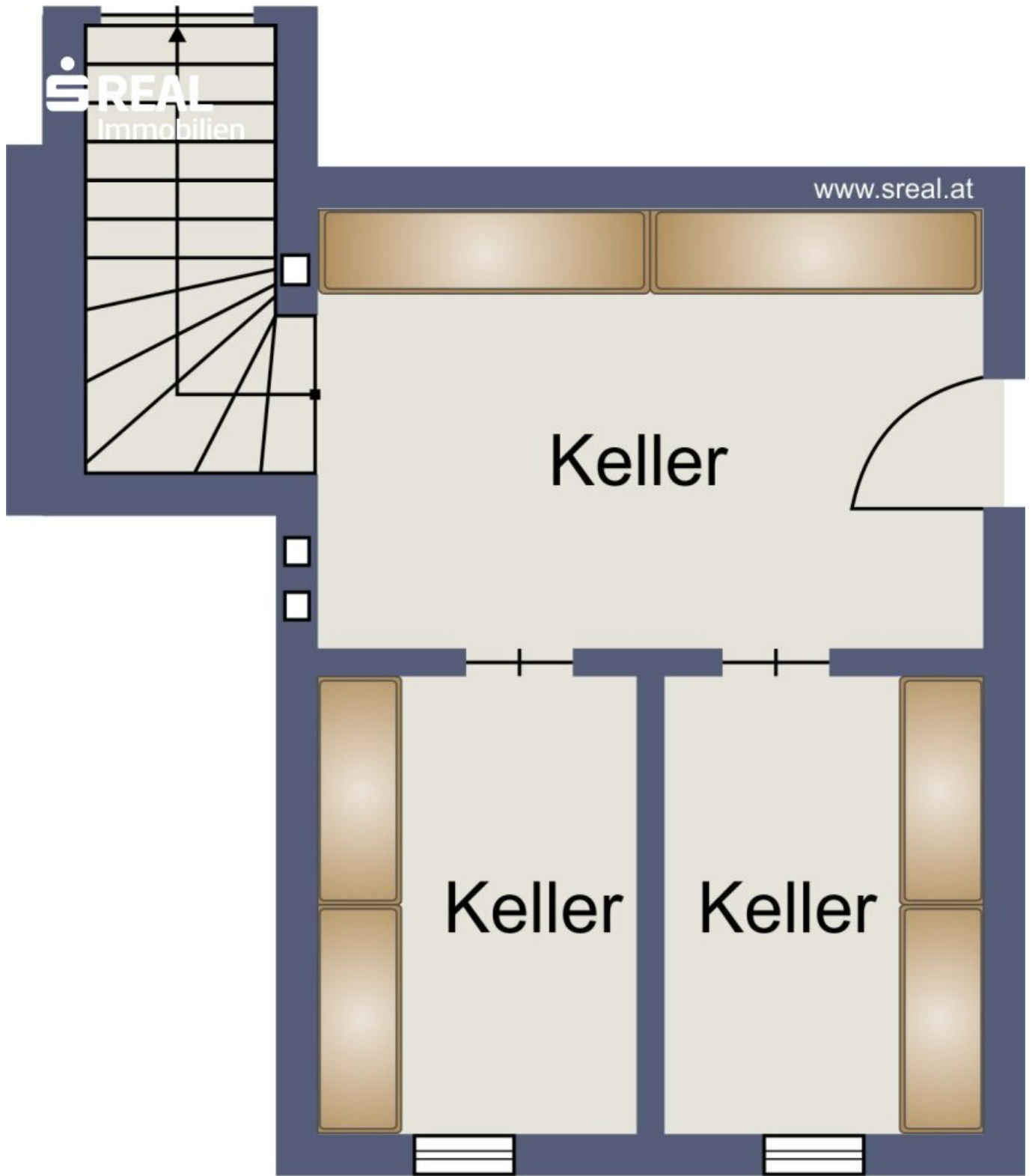




Skizze Erdgeschoss

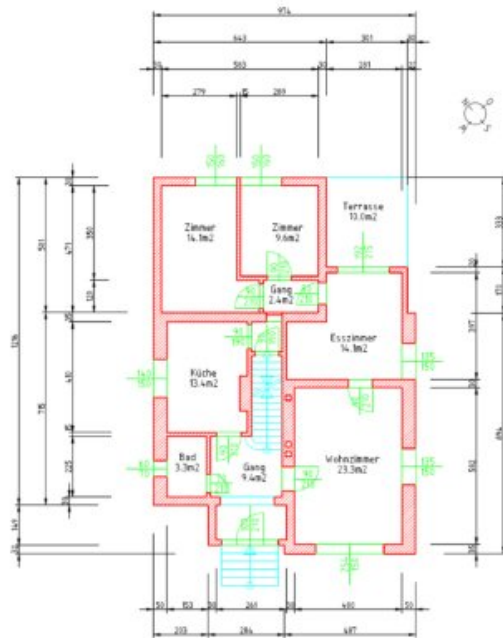


Skizze Obergeschoss

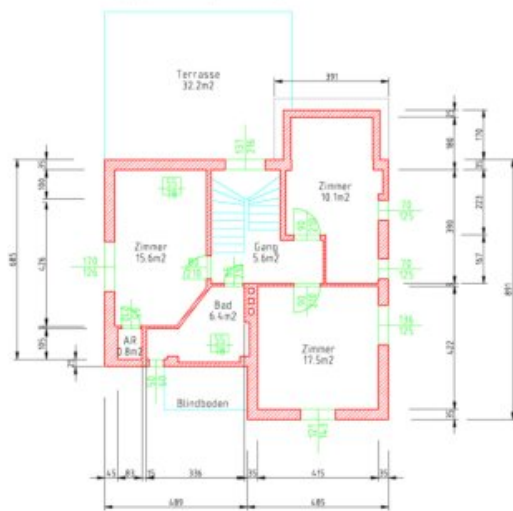


Skizze Obergeschoss

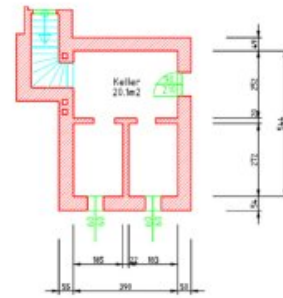
# Grundrisse und Ansichten Aktuell



Erdgeschoss



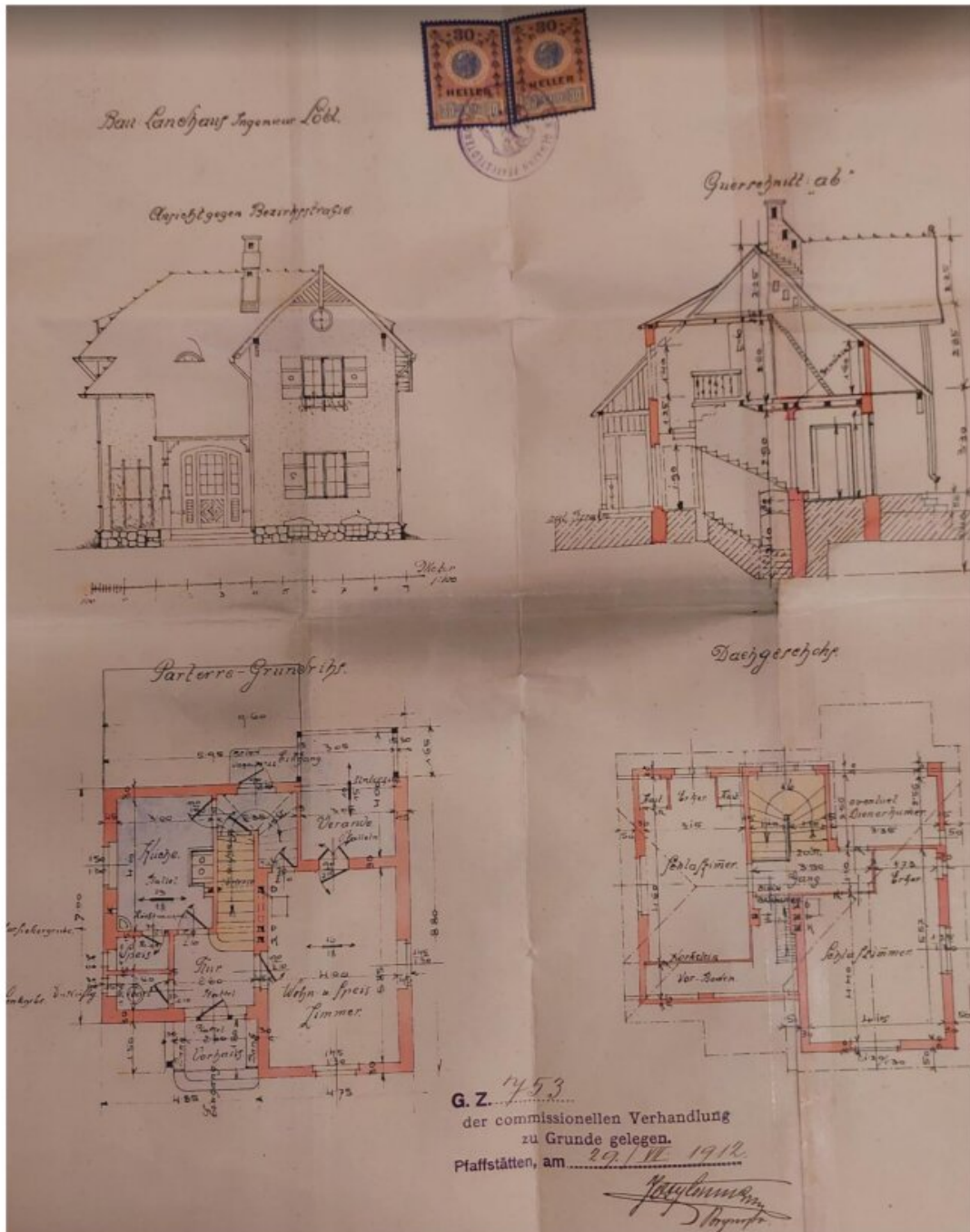
Obergeschoss



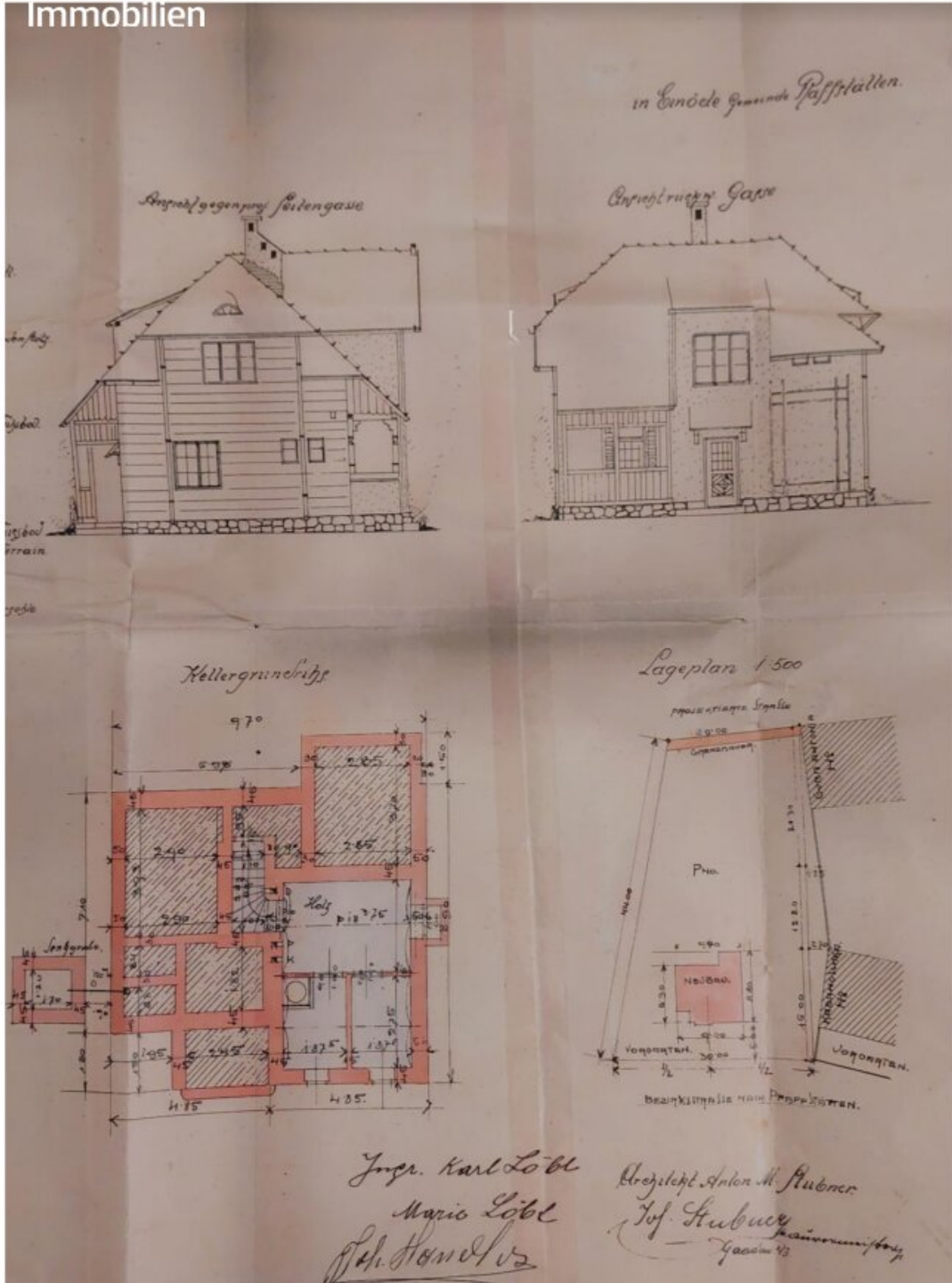
Kellergeschoss



# Grundrisse und Ansichten 1912



Immobilien





# Objektbeschreibung

Exklusive Rarität: Landhausvilla auf 1.249 m<sup>2</sup> Grund in Pfaffstätten im Bieterverfahren!

- Das Bieterverfahren:

Das Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche, finanzierungsgeprüfte Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

- Die Beschreibung:

Die Landhausvilla befindet sich in der Einöde, die zur Gemeinde Pfaffstätten gehört.

In einer exklusiven Einfamilienhausgegend gelegen, bietet dieses Zuhause am Eingang des Biosphärenpark Wienerwald eine harmonische Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und idyllischer Natur.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 1.249 m<sup>2</sup> und bietet einen einladenden Garten mit Gartenlaube und Altbaumbestand.

Das im Jahr 1912 erbaute Haus sorgt für eine entspannte Atmosphäre und bietet dank der vorhandenen Bepflanzung eine weitgehende Uneinsichtigkeit.

Umfangreiche Umbauten erfolgten in den Jahren 2010-2022 bei Fenstern (2 & 3-fach verglast), Wänden & Böden, Badezimmer & Küche, neue Fassade mit teilweiser Wärmedämmung, Kellergeschoss, Außenanlage inkl. Garagensanierung.

Weitere Sanierungen wurden im Jahr 2024 & 2025 gemacht: Tausch der Böden auf Parkett im Erd- und Obergeschoss und hochwertigen Vinyl im Vorzimmer und der Küche.

Die gut durchdachten Grundrisse mit ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten 7 Zimmer und eine 32 m<sup>2</sup> großen Terrassen im Obergeschoss und eine 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse in Erdgeschoss.

Die Nebengebäude sind die Gartenlaube mit 13 m<sup>2</sup>, 1 Gerätehaus mit 7 m<sup>2</sup>, 1 Garage mit 33 m<sup>2</sup> (2 Autos), 1 Carport mit 15 m<sup>2</sup> (1 Auto), 1 Werkstatt mit 14 m<sup>2</sup> und das Kellergeschoss mit

20 m<sup>2</sup>.

Die Gebäudetechnik:

- Heizung: Vaillant Gastherme (ca. 15 Jahre), Hark Kaminofen (2017), Klimageräte in Oberschoss
- Kühlung: Obergeschoss 3x Samsung Split-Klimageräte (2022)
- Warmwasser: Vaillant Gastherme
- Lüftung: Kellergeschoss
- Elektro: Zählerkasten erneuert (2022), teilweise Neuinstallationen, Rest ist Bestand aus den 80-er Jahren)
- Alarmanlage: Visonic (alle Fenster, 2x Bewegungsmelder, 1x Feuermelder)

Grundstückinformation:

- Grundstück Nr. 2166/7 und .343, Grundfläche: 1249 m<sup>2</sup>
- Bebauungsdichte 35%, offen oder geschlossen
- Gebäudehöhe 6.7 m (im Mittel)
- 3 Wohneinheiten pro Grundstück

Laut Information der Gemeinde kann der Grund geteilt werden und so zwei Bauplätze mit ca. 625 m<sup>2</sup> geschaffen werden, d.h. in Summe sind 6 Wohneinheiten möglich.

- Die Infrastruktur:

Pfaffstätten, ein idyllisches Dorf in Niederösterreich, bietet eine Vielzahl von einzigartigen Ausflugszielen für Familien. Von wunderschönen Wander- und Radfahrwegen bis hin zu historischen Sehenswürdigkeiten gibt es in dieser Region viel zu entdecken.

Die Höhlen in der Einöde, die Prokschhütte, der obere Kurpark und ein Wanderweg zum Anninger sind großartige Ausflugsziele, die direkt in der Einöde beginnen.

Auch wenn man in Grünlage residiert, ist man doch nur wenige Minuten von allen infrastrukturellen Einrichtungen von Baden entfernt. Das Badener Zentrum und all seine Besonderheiten erreicht man in einigen Minuten. Die Vielzahl an Grünflächen in der Umgebung sind ein besonderes Highlight für alle Naturliebhaber.

Es gibt gute Anbindungen an die A2 (Wien & Graz) sowie an die A21 (Wien & St. Pölten).

Nicht außer Acht lassen darf man das vorzügliche Gastronomieangebot, mit zahlreichen Toplokalen und Heurigen in unmittelbarer Nähe.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser Landhausvilla mit Hilfe eines 360° Rundgangs:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109515?accessKey=67e3>

- Angebotsfrist: 25. März 2025 bis 24. Juni 2025
- Mindestgebot: EUR 1.595.000, -
- Sofortkaufpreis: EUR 1.850.000, -

Der Eigentümer behält sich vor, jederzeit ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen!

Die Kaufvertragsabwicklung wird über die Rechtsanwältin Dr. Katharina Albrecht-Balic, 2340 Mödling abgewickelt.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

*Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <7.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap