

## "Provisionsfreier Erstbezug - Neubau, der begeistert"



**Objektnummer: 310261**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badener Straße 1
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	550.511,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

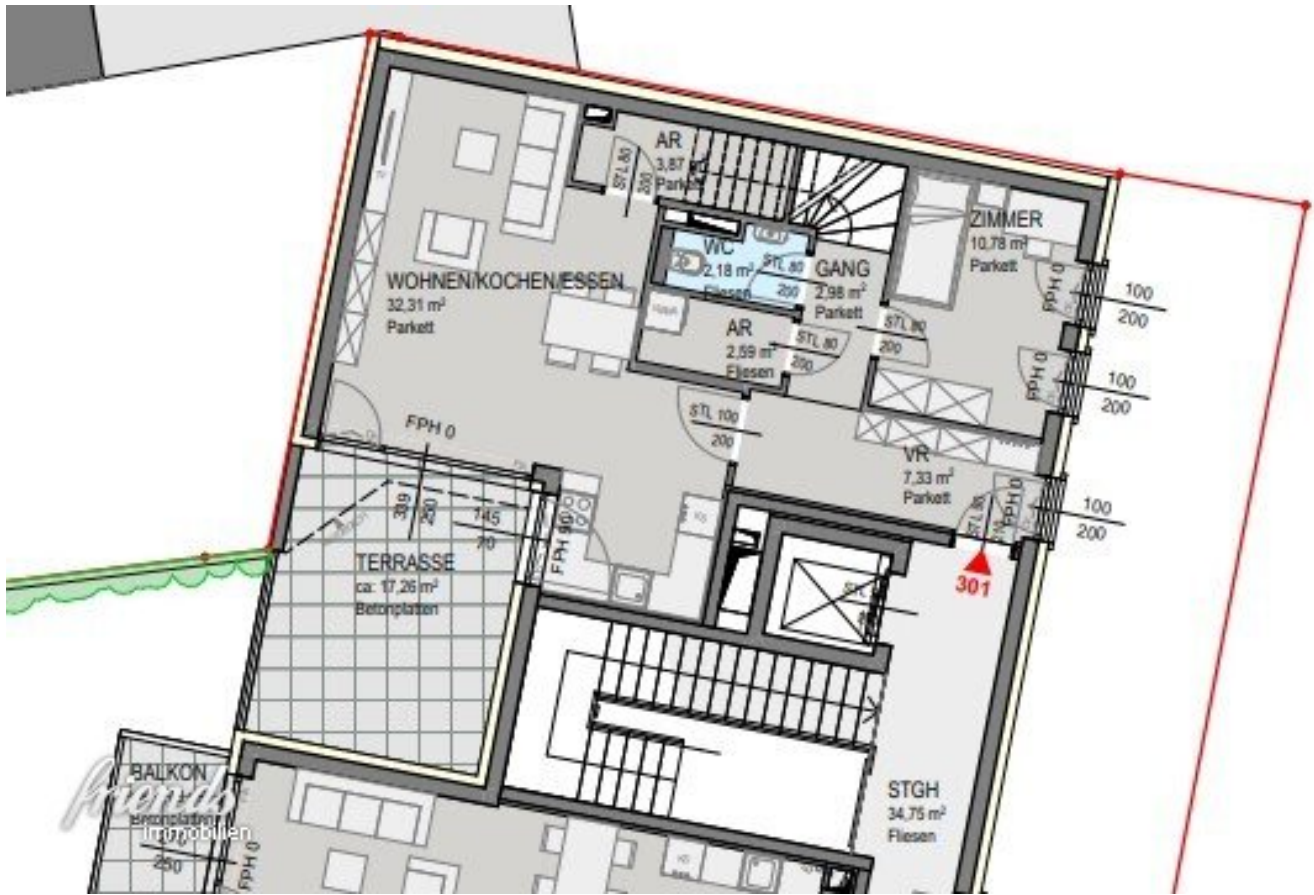


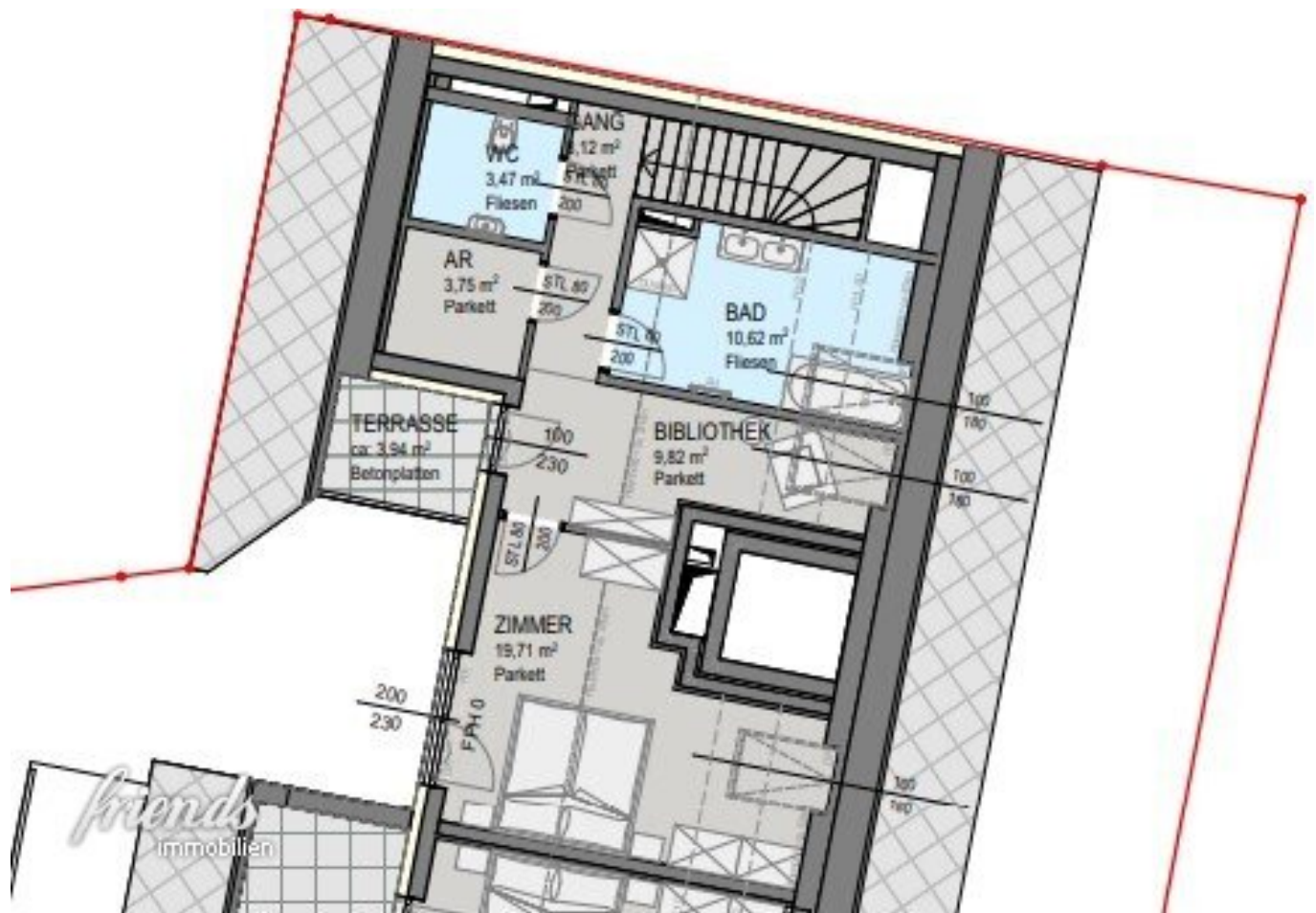
### Friends Immobilien List GmbH

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

T +43 2252 25 28 28







# Objektbeschreibung

Dieses Wohnhausprojekt in der Badener Straße, im Herzen von Pfaffstätten, bietet Ihnen **attraktive Eigentumswohnungen** in höchster Qualität.

Pfaffstätten, eine malerische Gemeinde im Bezirk Baden, liegt am Rande des Wienerwaldes und ist bekannt für ihre idyllischen Weingärten und Heurigen.

Die Nähe zur Stadt Baden und die hervorragende Anbindung an die Hauptstadt Wien machen Pfaffstätten zu einem begehrten Wohnort für Natur- und Kulturfreunde gleichermaßen.

## DAS WOHNPROJEKT

- 17 Wohnungen
- Wohnfläche 80m<sup>2</sup> - 120m<sup>2</sup>
- 1 Gewerbefläche
- 60m<sup>2</sup> Spiel- und Gemeinschaftsraum
- 40 Tiefgaranstellplätze 2 Motorradabstellplätze
- Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage

### Stiege 1 (HWB 30,3kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,79)

4-Zimmerwohnung mit Garten € 539.136,- ca.112,32m<sup>2</sup> (EG)

4-Zimmerwohnung mit Garten € 521.700,- ca.111,00m<sup>2</sup> (EG)

5-Zimmerwohnung € 600.192,- ca.125,04m<sup>2</sup> (OG)

3-Zimmerwohnung € 439.873,- ca.93,59m<sup>2</sup> (OG)

3-Zimmerwohnung € 438.144,- ca.91,28m<sup>2</sup> (DG)

3-Zimmerwohnung € 414.540,- ca.88,23m<sup>2</sup> (DG)

### Stiege 2 (HWB 30,0 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,80)

4-Zimmerwohnung mit Garten € 556.560,- ca.115,95m<sup>2</sup> (EG)

4-Zimmerwohnung mit Garten € 545.280,- ca.113,60m<sup>2</sup> (EG)

5-Zimmerwohnung € 604.800,- ca.126,00m<sup>2</sup> (OG)

3-Zimmerwohnung € 469.584,- ca.97,83m<sup>2</sup> (OG)

3-Zimmerwohnung € 448.032,- ca.93,34m<sup>2</sup> (DG)

3-Zimmerwohnung € 424.272,- ca.88,39m<sup>2</sup> (DG)

### Stiege 3 (HWB 33,8 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 0,80)

**Gewerbefläche € 614.400,- ca.158,49m<sup>2</sup> (EG)**  
**4-Zimmerwohnung / Maisonette € 550.511,- ca.117,13m<sup>2</sup>**  
**3-Zimmerwohnung / Maisonette € 401.427,- ca.85,41m<sup>2</sup>**  
**3-Zimmerwohnung / Maisonette € 399.641,- ca.85,03m<sup>2</sup>**  
**4-Zimmerwohnung € 509.404,- ca.110,74m<sup>2</sup> (OG)**  
**3-Zimmerwohnung € 465.520,- ca.101,20m<sup>2</sup> (OG)**

Die **17 Wohnungen** variieren in ihrer Größe zwischen **ca.80 m<sup>2</sup> und ca.120 m<sup>2</sup>**, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden. Jede Wohnung bietet **durchdachte Grundrisse** und **hochwertige Ausstattungen**. Die Wohnungen werden über eine **effiziente Luftwärmepumpe** beheizt, die eine umweltfreundliche und kostengünstige Alternative zu herkömmlichen Heizsystemen darstellt. Eine **Photovoltaikanlage** auf den Dächern der Wohnanlage liefert umweltfreundlichen Ökostrom. Alle Wohnungen sind mit einer modernen **Fußbodenheizung** ausgestattet, die für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt. Diese Heizlösung ist nicht nur komfortabel, sondern auch besonders energieeffizient. Alle Wohnungen sind mit **hochwertigen Bädern** und **elegantem Böden** ausgestattet. Große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume und bieten einen wunderschönen Ausblick. Die **Gartenwohnungen** bieten direkten Zugang zu privaten Grünflächen, perfekt für Familien mit Kindern oder für alle, die einen eigenen **Garten** genießen möchten. Diese Einheiten kombinieren den Komfort des Wohnens im Grünen mit den Vorzügen einer modernen Eigentumswohnung. Auf den **großzügigen Terrassen**, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten, können Sie die frische Luft genießen, entspannen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Im **Erdgeschoss** des Gebäudes befindet sich eine großzügige **Gewerbefläche** mit einer Gesamtgröße von **ca.158 m<sup>2</sup>**. Diese vielseitig nutzbare Fläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für eine Vielzahl von Geschäftszwecken. Profitieren Sie von der attraktiven Lage und dem Potenzial dieser Immobilie, die Ihnen hervorragende Voraussetzungen bietet.

Die Anlage verfügt über **40 Tiefgaragenplätze** und **2 Motorradabstellplätze**, die Ihren Fahrzeugen sicheren und wettergeschützten Parkraum bieten. Zudem besteht die Möglichkeit, eigene **E-Ladestationen** für Elektroautos zu installieren, um den wachsenden Bedarf an nachhaltiger Mobilität zu decken. Zu den Allgemeinflächen gehört ein großzügiger **ca. 60m<sup>2</sup>** großer **Gemeinschaftsraum**, **Kinderwagenabstellräume**, ein **Fahrradabstellplatz** und jedem Eigentümer steht ein **Kellerabteil** zur Verfügung.

#### **Lage und Infrastruktur:**

Die Umgebung von Pfaffstätten bietet eine Vielzahl an **Wanderwegen**, die zu Spaziergängen und Wanderungen einladen. Entdecken Sie die Schönheit des Wienerwaldes und genießen

Sie die Ruhe und Frische der Natur. Pfaffstätten ist berühmt für seine **Weingärten** und traditionellen Heurigen. Genießen Sie regionale Weine und kulinarische Spezialitäten in einer der zahlreichen gemütlichen Weinstuben und erleben Sie die österreichische Gastfreundschaft. Die nahegelegene **Stadt Baden** bietet ein breites Spektrum an **Freizeitmöglichkeiten**, darunter **Thermalbäder**, **kulturelle Veranstaltungen**, **Theater** und ein **vielfältiges gastronomisches Angebot**. Pfaffstätten bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Zu Fuß sind alle Geschäfte des tägl. Bedarfs erreichbar: **Supermärkte**, **Schulen**, **Restaurants**, **Heurige**, **Ärzte**, **Apotheken** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Autobahnanschluss **A2** ist in **7 Autominuten** zu erreichen. Der **Bahnhof** und diverse **Buslinien** machen hier ein Leben ohne Auto problemlos möglich.

**Wir freuen uns darauf, Ihnen das Projekt persönlich vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten.**

**Für weitere Informationen und Besichtigungen kontaktieren Sie uns!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <675m

Klinik <2.350m

Krankenhaus <1.575m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <550m

Kindergarten <450m

Höhere Schule <6.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**



Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Polizei <1.700m  
Post <1.350m

**Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <3.350m  
Bahnhof <450m  
Straßenbahn <1.175m  
Flughafen <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap