

**Gelegenheit!! Bauträger/Privat/Gewerbe - Vielseitig  
nutzbare Liegenschaft mitten in Pfaffstätten**



Vorderansicht

**Objektnummer: 123931**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2511 Pfaffstätten     |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 170,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 450,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 83,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 698.500,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

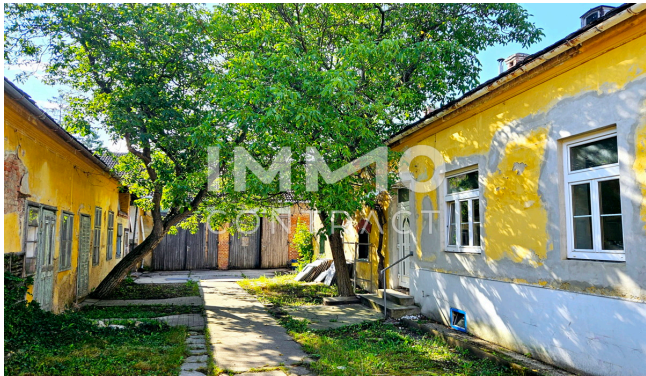


### **Simone Vasicek**

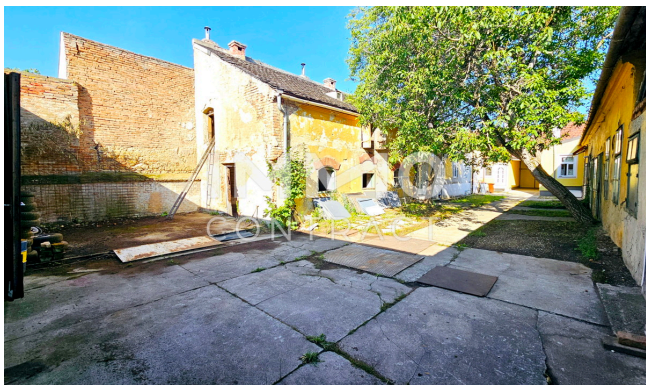
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

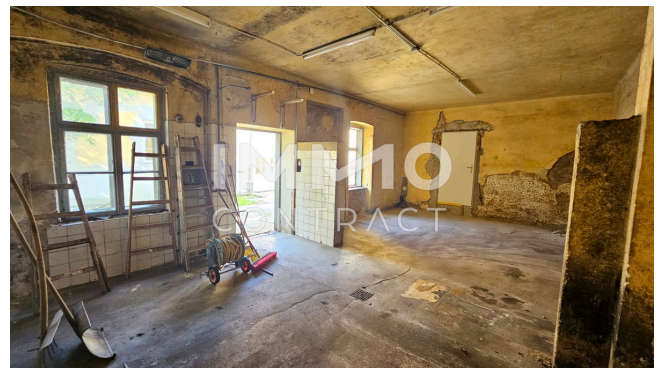
H +43 676 841 420-605

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











## Objektbeschreibung

Besondere Liegenschaft mit vielen Nutzungsmöglichkeiten Dieses interessante Objekt wurde ca. 1900 errichtet und befindet sich in bester zentraler Lage im Weinort Pfaffstätten auf einem 828m<sup>2</sup> großen nicht einsehbaren Grundstück. Ein großes Tor gewährt Ihnen Zutritt zum Innenhof mit Altbaumbestand und den einzelnen Gebäudetrakten. Im vorderen, teilweise der Straße zugewandten Teil befinden sich 2 getrennt voneinander begehbare Wohneinheiten mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Badezimmer. Eine dritte Wohneinheit ist vom Innenhof zu begehen und besteht aus 2 Zimmern mit integrierter Küche und Bad. Die großen Lager- und Werkstattflächen sind teilweise miteinander verbunden und bieten so Platz für Ihre individuelle Gestaltung und Verwendung. Das Objekt ist teilunterkellert und wird mit einer Gasheizung beheizt. An den Gebäudeteile, die bewohnt sind, wurden über die Jahre hinweg laufend Adaptierungs- und Sanierungsarbeiten vorgenommen (Dach, Fenster, Heizung). Es gilt hier geschlossene Bauklasse I/II, 70% Bebauung sind möglich mit bis zu 6 Wohneinheiten im Bauland-Kerngebiet. Ein Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben und wird nachgereicht. Auf Anfrage lasse ich Ihnen natürlich gerne weitere Unterlagen und Pläne zukommen und würde mich freuen, wenn ich Ihnen diese einzigartige Liegenschaft bei einem Besichtigungstermin zeigen und Sie bei den Möglichkeiten der Nutzung und des Umbaus beraten darf. Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605