

## **Exklusive Villa in Pama – Ehemaliges Doktorhaus mit Vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 6846/93**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2422 Pama
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	911.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau













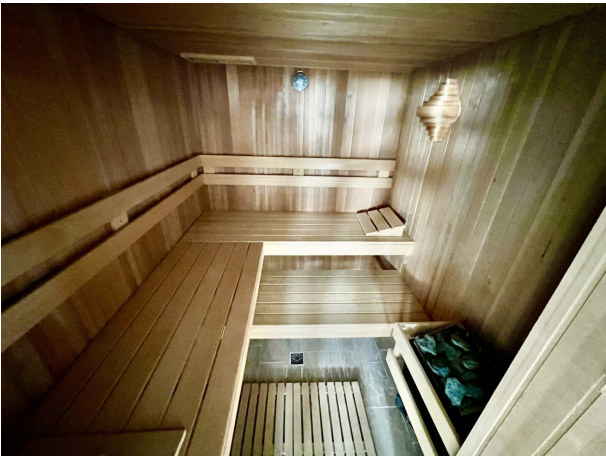




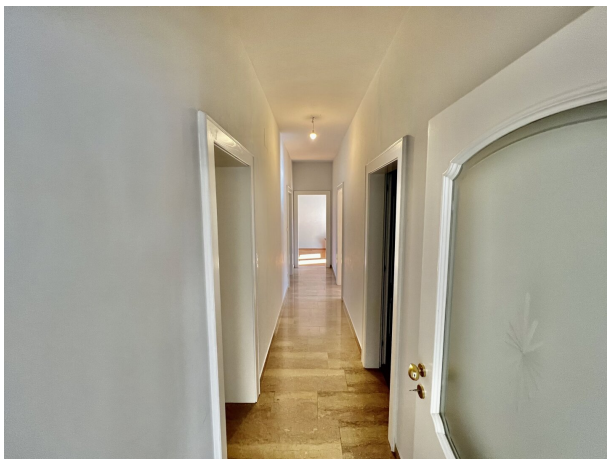
























Erdgeschoß



Topographie

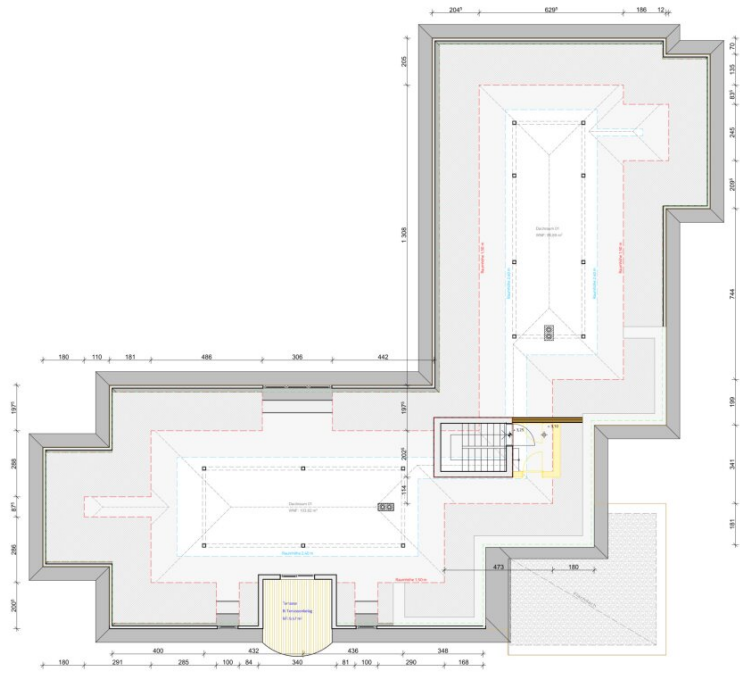
Deckung	Top	Abmessungen	Fläche
1	1	10,00 x 10,00	100,00
2	2	10,00 x 10,00	100,00
3	3	10,00 x 10,00	100,00
4	4	10,00 x 10,00	100,00
5	5	10,00 x 10,00	100,00
6	6	10,00 x 10,00	100,00
7	7	10,00 x 10,00	100,00
8	8	10,00 x 10,00	100,00
9	9	10,00 x 10,00	100,00
10	10	10,00 x 10,00	100,00
11	11	10,00 x 10,00	100,00
12	12	10,00 x 10,00	100,00
13	13	10,00 x 10,00	100,00
14	14	10,00 x 10,00	100,00
15	15	10,00 x 10,00	100,00
16	16	10,00 x 10,00	100,00
17	17	10,00 x 10,00	100,00
18	18	10,00 x 10,00	100,00
19	19	10,00 x 10,00	100,00
20	20	10,00 x 10,00	100,00
21	21	10,00 x 10,00	100,00
22	22	10,00 x 10,00	100,00
23	23	10,00 x 10,00	100,00
24	24	10,00 x 10,00	100,00
25	25	10,00 x 10,00	100,00
26	26	10,00 x 10,00	100,00
27	27	10,00 x 10,00	100,00
28	28	10,00 x 10,00	100,00
29	29	10,00 x 10,00	100,00
30	30	10,00 x 10,00	100,00
31	31	10,00 x 10,00	100,00
32	32	10,00 x 10,00	100,00
33	33	10,00 x 10,00	100,00
34	34	10,00 x 10,00	100,00
35	35	10,00 x 10,00	100,00
36	36	10,00 x 10,00	100,00
37	37	10,00 x 10,00	100,00
38	38	10,00 x 10,00	100,00
39	39	10,00 x 10,00	100,00
40	40	10,00 x 10,00	100,00
41	41	10,00 x 10,00	100,00
42	42	10,00 x 10,00	100,00
43	43	10,00 x 10,00	100,00
44	44	10,00 x 10,00	100,00
45	45	10,00 x 10,00	100,00
46	46	10,00 x 10,00	100,00
47	47	10,00 x 10,00	100,00
48	48	10,00 x 10,00	100,00
49	49	10,00 x 10,00	100,00
50	50	10,00 x 10,00	100,00
51	51	10,00 x 10,00	100,00
52	52	10,00 x 10,00	100,00
53	53	10,00 x 10,00	100,00
54	54	10,00 x 10,00	100,00
55	55	10,00 x 10,00	100,00
56	56	10,00 x 10,00	100,00
57	57	10,00 x 10,00	100,00
58	58	10,00 x 10,00	100,00
59	59	10,00 x 10,00	100,00
60	60	10,00 x 10,00	100,00
61	61	10,00 x 10,00	100,00
62	62	10,00 x 10,00	100,00
63	63	10,00 x 10,00	100,00
64	64	10,00 x 10,00	100,00
65	65	10,00 x 10,00	100,00
66	66	10,00 x 10,00	100,00
67	67	10,00 x 10,00	100,00
68	68	10,00 x 10,00	100,00
69	69	10,00 x 10,00	100,00
70	70	10,00 x 10,00	100,00
71	71	10,00 x 10,00	100,00
72	72	10,00 x 10,00	100,00
73	73	10,00 x 10,00	100,00
74	74	10,00 x 10,00	100,00
75	75	10,00 x 10,00	100,00
76	76	10,00 x 10,00	100,00
77	77	10,00 x 10,00	100,00
78	78	10,00 x 10,00	100,00
79	79	10,00 x 10,00	100,00
80	80	10,00 x 10,00	100,00
81	81	10,00 x 10,00	100,00
82	82	10,00 x 10,00	100,00
83	83	10,00 x 10,00	100,00
84	84	10,00 x 10,00	100,00
85	85	10,00 x 10,00	100,00
86	86	10,00 x 10,00	100,00
87	87	10,00 x 10,00	100,00
88	88	10,00 x 10,00	100,00
89	89	10,00 x 10,00	100,00
90	90	10,00 x 10,00	100,00
91	91	10,00 x 10,00	100,00
92	92	10,00 x 10,00	100,00
93	93	10,00 x 10,00	100,00
94	94	10,00 x 10,00	100,00
95	95	10,00 x 10,00	100,00
96	96	10,00 x 10,00	100,00
97	97	10,00 x 10,00	100,00
98	98	10,00 x 10,00	100,00
99	99	10,00 x 10,00	100,00
100	100	10,00 x 10,00	100,00

1 : 1

1 : 100



Obergeschoß



1:100

Grundriss - Obergeschoß

Entwurf Fahmy, 2422 Pama

Maßstab 1:100

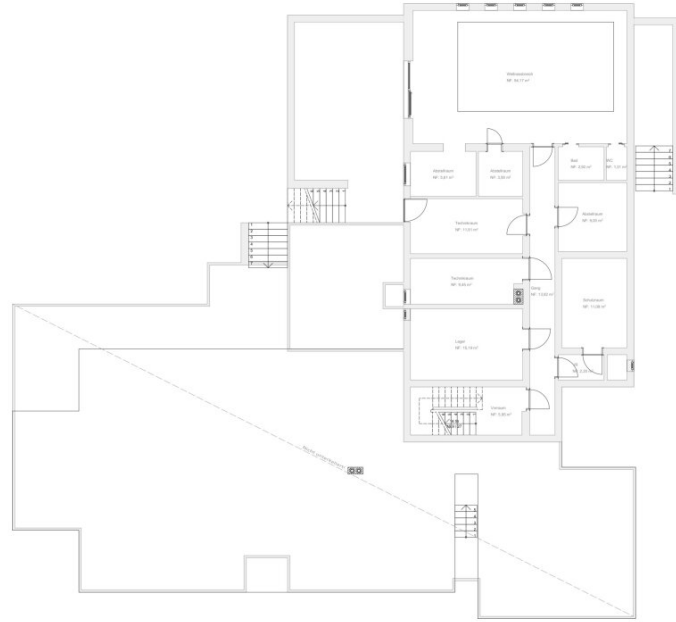
15.02.2024



Fabsich+ Partner  
Architekten



Kellergeschoß



1:100

Grundriss - Kellergeschoß

Entwurf Fahmy, 2422 Pama

Maßstab 1:100

15.02.2024



Fabsich+ Partner  
architekten



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2422 Pama! Diese beeindruckende Villa, ehemals ein Doktorhaus, bietet Ihnen eine gesamte Wohnfläche von 300 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwölf großzügige Zimmer.

### Raumaufteilung und Wohnkomfort

Die Villa kann mühelos in zwei separate Wohneinheiten zu je 150 m<sup>2</sup> aufgeteilt werden, dank der zwei separaten Eingänge. Dies ermöglicht ein komfortables und privates Miteinanderleben, ideal für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Ein weiteres Highlight ist der ausbaufähige Dachboden mit einer Größe von etwa 270 m<sup>2</sup> und eigenem Eingang. Hier bietet sich die Möglichkeit, eine dritte Wohneinheit zu schaffen – perfekt für Gäste oder als Mietobjekt.

### Luxuriöse Ausstattung und Annehmlichkeiten

- **Doppelgarage:** Sichere und bequeme Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge.
- **Keller:** Ausgestattet mit einem Badezimmer, WC, einer Sauna und einem Indoor-Pool, der zu entspannten Stunden einlädt.
- **Bunker:** Ein außergewöhnliches Merkmal des Hauses ist der Bunker, der mit einer externen Luftversorgung und aus Stahlbeton gebaut ist – ein sicherer Rückzugsort in jeder Situation.
- **Heizung:** Das gesamte Haus wird mittels einer neuen Pelletheizung beheizt, die für eine umweltfreundliche und effiziente Wärme sorgt. Alle Wasser- und Heizungsrohre wurden kürzlich erneuert.
- **Garten:** Der herrliche Garten bietet viel Platz und eine schöne Terrasse.

### Grundstück und Außenbereich

Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 1545 m<sup>2</sup>, bietet viel Platz für Gartenliebhaber und lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein.



## **Lage und Verkehrsanbindung**

Pama liegt ideal mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung:

- **Autobahn:** Schneller Zugang nach Wien und Bratislava, ideal für Pendler oder Ausflüge in die Stadt.
- **Zugverbindung:** Bequeme und stressfreie Reisemöglichkeiten in die umliegenden Städte.

Pama selbst ist ein charmantes Dorf, das durch seine ruhige und naturnahe Umgebung besticht, aber dennoch alle notwendigen Annehmlichkeiten und eine gute Infrastruktur bietet.

Diese Villa vereint stilvolle Eleganz mit modernem Komfort und ist bereit, Ihr neues Zuhause zu werden. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und erleben Sie ein unvergleichliches Wohngefühl in Pama!

Stilvolle Eleganz historische Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <6.000m

Arzt <6.000m



Klinik <9.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <6.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap