

Passivhaus - Gesundes Raumklima - seltene Kaufgelegenheit für große Familien



Objektnummer: 310148

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Steinfeld
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m ²
Nutzfläche:	285,00 m ²
Lagerfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	467,00 m ²
Keller:	23,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	989.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

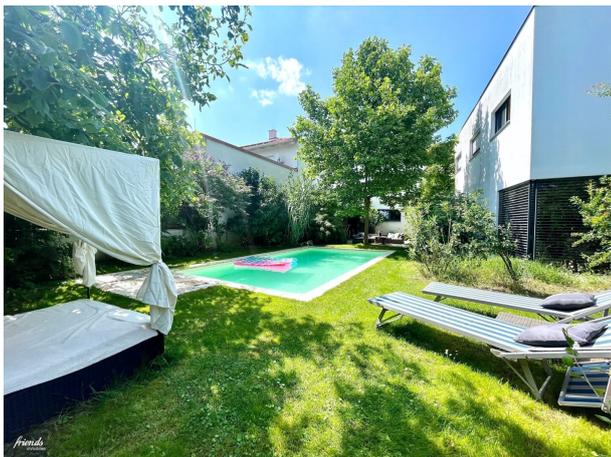


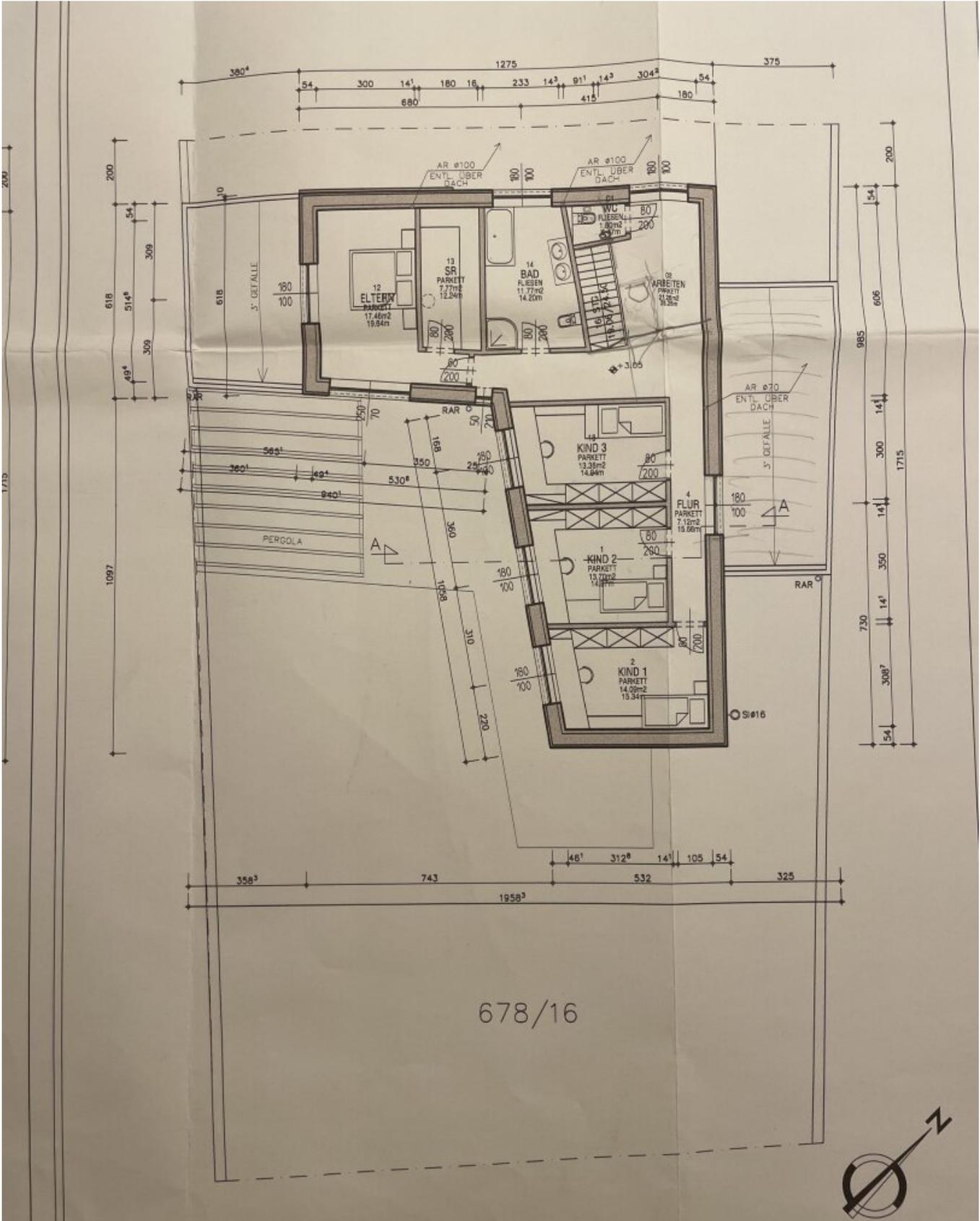
Peter Krammer





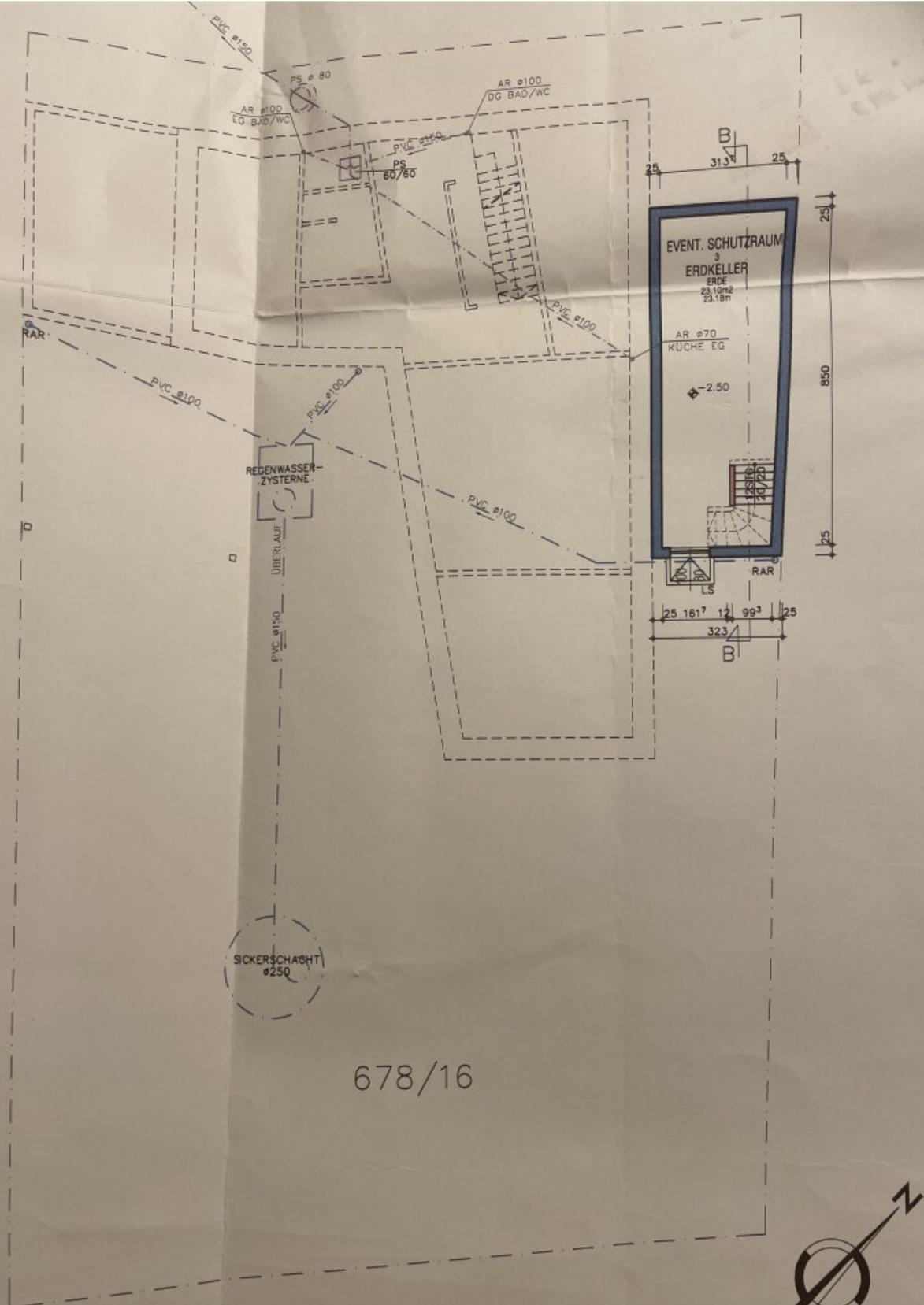






678/16





678/16

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Baden
Gemeinde	Pfaffstätten
Katastralgemeinde	Pfaffstätten (4023)
Grundstück	387/16

Information:

Das Grundstück 387/16 in Pfaffstätten (4023) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Objektbeschreibung

Modernes Passivhaus im idyllischen Weinort Pfaffstätten

Highlights:

- Baujahr: 2007
- Wohnfläche: 220m²
- Grundstück: 600m²
- Bauweise: Holzriegel mit 50cm Dämmung und Vollwärmeschutzfassade
- Fenster: Josko 3-fach-verglaste Hebeschiebetür und Fixverglasungen in Sondermaßen, Elektrische Außenjalousien
- Garage und Nebengebäude in Ziegelmassivbauweise
- Uneinsehbarer Garten mit tropischen Pflanzen und heimischen Laubbäumen und viele Sträuchern
- Neuwertiges Salzwasserpool (Baujahr 2019) mit automatischer Desinfektion
- Regenwasserzisterne: 4000L Tank zur Gartenbewässerung und extra Sickerschacht am Grundstück

Erdgeschoss (112m²):

- Vorzimmer: 25m²
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche: 50m²

- EWE Küche mit Miele Qualitätsgeräten
 - Küchenblock in Massivbeton, Induktionsherd, integriertem Teppanyaki Grill und 80cm tiefen Ladenauszügen
 - Küchenzeile mit hochgestelltem Backrohr integriertem Kaffeevollautomat, und reichlich Stauraum in den Oberschränken
- Arbeits- oder Gästezimmer mit Bad und Gäste-WC
- Technik- und Wirtschaftsraum: 15m²
 - 10 KW PV-Anlage
 - Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (2 500L Warmwassertanks)
 - zusätzliche Gaszentralheizung,
 - aktive Wohnraumbelüftung für ein angenehmes Raumklima und Verbesserung der Raumluftqualität. Dezentale sommerliche Kühlung und zusätzliche Heizleistung möglich.
 - Jährliche Strom- und Gaskosten: 1300€
 - Möglichkeit zur Autarkie durch Nutzung eines Stromspeichers sowie Installation einer Luftwärmepumpe

Obergeschoss (108m²):

- Elternschlafzimmer: 17m² mit großem Schrankraum (7m²)
- Drei Kinderzimmer: je 13-14m² mit eigenem Schrankraum
- Zentrales Badezimmer: Infrarotkabine, Wanne, WC, Doppelwaschbecken, Panoramafenster mit Blick in die Weinberge
- Arbeitszimmer: 21m² mit Wäscherutsche zum Technik-/Wirtschaftsraum

Außenbereich:

- Terrasse: 50m²
- Salzwasserpool (8x4m) mit Selbstdesinfektions- und PH-Messungstechnik
- Nebengebäude: 19m² Gartenhaus, geziegelt, nicht beheizt, ideal für Gartenmöbel und Gartengeräte
- Garage: 23m², unter der Garage befindet sich ein Lehmkeller (als Weinkeller konzipiert)

Dieses energieeffiziente Passivhaus bietet modernen Komfort und einer naturnahen Lage direkt an den **Weingärten Pfaffstättens**. Ideal für Familien, die nachhaltig und Naturnah Leben wollen.

Bitte beachten Sie, dass das Haus aktuell noch bewohnt ist. Die Familie ist jedoch entgegenkommend und gerne bereit, auf Ihre Vorstellungen bezüglich eines möglichen Einzugs im Herbst einzugehen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <1.750m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap