



...wir schau'n für Sie!

Erzh.Rainer-Ring 22
A-2500 Baden
telefon:+43 2252/25 98 01
fax: +43 2252 / 25 98 01-5
www.immo-tipp.at

Hochwertiger Familienhit im Weinbauort Pfaffstätten



In ruhiger, familienfreundlicher Lage befindet sich dieses exklusive, vollunterkellerte Einfamilienhaus in Massivbauweise. Dieses Eigenheim bietet eine Wohnfläche von ca. 170m² auf 3 Etagen, welches im Jahre 2009 mit einer Doppelgarage fertiggestellt wurde.

Auf dem kleinen, pflegeleichten Garten mit südlicher Ausrichtung finden Sie Obstbaumbestand sowie Blumen – und Gemüsebeete.

Der Weinort Pfaffstätten liegt an den sonnigen Abhängen des Wienerwaldes neben der Kurstadt Baden, 25km südlich von Wien.

Das top-gepflegte Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoß über einen geräumigen Vorraum, eine begehbare Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche und Toilette, eine moderne Küche komplett ausgestattet mit Markengeräten sowie das ca. 34m² Wohnzimmer mit Essbereich und Ausgang auf die ca. 22m² überdachte Sonnenterrasse – welche mit einem Sicherheitsglas versehen wurde, und in den Garten.

Im Obergeschoß sind alle Räume getrennt begehbar. Hier befinden sich Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken, Eckbadewanne und Dusche, ein großzügiges Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, ein Kinderzimmer sowie eine zusätzliche begehbare Garderobe.

Das Dachgeschoß bietet eine ca. 40m² Bibliothek mit Ausgang auf die ca. 9m² Terrasse mit herrlichen Fernblick.

Das Kellergeschoß in Dichtbeton teilt sich in 4 Räume, hier finden Sie Anschluss für Waschmaschine und Trockner, einen Fitnessraum mit Infrarotkabine, einen Partyraum, einen Lagerraum sowie einen Technikraum und eine Werkstatt.

Beheizt wird diese Liegenschaft mittels Gas-Fußbodenheizung. Eine Solaranlage mit 16m² Hochleistungsröhrenkollektoren dient für Warmwasser und zur Heizungsunterstützung mit zusätzlichen 1000Liter Speicher. **HWB 51,9kWh/m²a**

Elektrische Außenjalousien, Gegensprechanlage, automatische Bewässerungsanlage, gemauerter Grill, Gerätehäuschen sowie einen unterirdischen 1200Liter Regenwassertank und ein Abstellraum für Fahrräder runden dieses tolle Angebot ab!

VERKAUFT

Bankverbindungen: