

Pfaffstätten

Einzigartiges Wohnerlebnis im historischen Schlüsslerhof (13. Jh.) – Luxus trifft Geschichte & Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 20263442000



KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Auf einen Blick

Objektnummer	20263442000	Kaufpreis	875.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m²	Nutzfläche	ca. 120 m²
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		

Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Die Immobilie



Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Die Immobilie



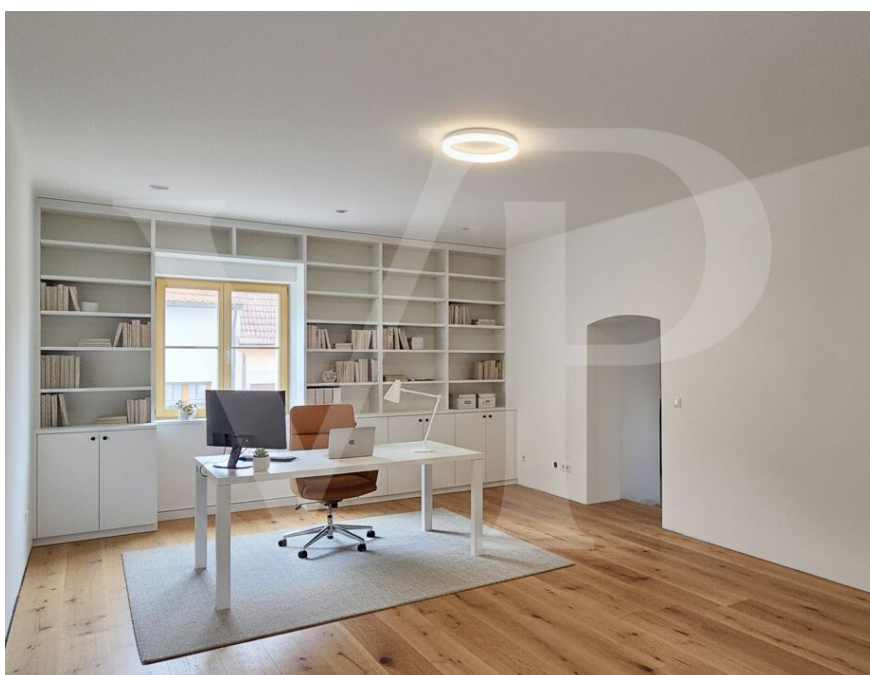
Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Die Immobilie



Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Die Immobilie



Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Die Immobilie



Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Die Immobilie



Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Die Immobilie



Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Die Immobilie



Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause wie kein zweites: Diese außergewöhnliche Immobilie vereint jahrhundertealte Geschichte mit modernem Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für das Besondere.

Der geschichtsträchtige Schlüsslerhof, erstmals urkundlich im 14. Jahrhundert erwähnt und mit Wurzeln bis ins 13. Jahrhundert, war einst im Besitz des Stifts Heiligenkreuz. Heute präsentiert sich die Liegenschaft nach umfassender Generalsanierung bereit für ihre nächste Geschichte – Ihre.

Schon beim Betreten im Erdgeschoss spürt man die Einzigartigkeit: Naturstein, massive Mauern und ein stilvoller Eingangsbereich mit Garderobe führen in das Herzstück der Wohnung.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein prachtvoller Wohnsalon mit beeindruckendem Gewölbe – ein Raum, der begeistert.

Die Küche mit kunstvoller barocker Stuckdecke öffnet sich direkt auf eine großzügige, rund 97 m² große Terrasse – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Ein zusätzlicher Raum bietet ideale Voraussetzungen für Sauna oder Whirlpool.

Die Wohnung sowie die Kellerräume werden belagsfertig übergeben – mit Fußbodenheizung, moderner Luft-Wärmepumpe, hochwertigen Schallschutzfenstern und maximalem Gestaltungsspielraum für Ihre persönlichen Wohnräume.

Flexibilität wird großgeschrieben: Ein großzügiges Zimmer lässt sich bei Bedarf teilen – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Raumkonzepte.

Im Untergeschoss eröffnet ein ca. 50 m² großer Hobbyraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Atelier bis zum Spiel- oder Fitnessraum.

Ein absolutes Highlight: Der historische Weinkeller mit rund 70 m², vermutlich der älteste der Region. Ob private Vinothek, stilvoller Veranstaltungsraum oder exklusive Vermietung – hier sind Ihrer Vision keine Grenzen gesetzt.

Fazit:

Eine Immobilie für Kenner, Individualisten und Liebhaber historischer Substanz mit modernem Anspruch. Kein Standard. Kein Kompromiss. Sondern ein echtes Unikat.

Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Ausstattung und Details

Eine besondere und unverwechselbare Immobilie mit ca. 137 m² Wohnfläche erwartet Sie im Herzen von Pfaffstätten bei Baden. Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar, Zimmer können individuell geteilt werden. Highlight ist die großzügige, ca. 113 m² große Terrasse (mit Nebenraum) mit Option auf eine attraktive Grünterrasse.

Einige der abgebildeten Fotos sind als Inspiration zu verstehen und zeigen beispielhafte Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen Wohnräume.

"Historischer Empfang mit Charakter – Naturstein und massive Mauern erzählen Jahrhunderte"

"Beeindruckender Wohnsalon mit Gewölbe – ein Raum der begeistert"

"Kochen unter barocker Stuckdecke – ein seltenes Zusammenspiel aus Geschichte und Genuss"

"Großzügige ca. 97 m² Terrasse – Ihre private Oase für Sonne, Ruhe und Geselligkeit"

"Nebenraum bei Terrasse - perfekt für Wellness – ideal geeignet für Sauna oder Whirlpool"

Zusätzlichen Raum bieten ein ca. 50 m² großer Hobbybereich - viel Raum für Kreativität - ob Atelier, Fitness oder Spielbereich, sowie ein rund 70 m² umfassender historischer Keller – der älteste Weinkeller der Region mit einzigartigem Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Käufer erwirbt Wohnungseigentum. Die Übergabe erfolgt belagsfertig: mit Fußbodenheizung, moderner Luft-Wärmepumpe, hochwertigen Schallschutzfenstern und maximalem Freiraum für die persönliche Gestaltung Ihres Wohntraums. Die Wohnung verfügt über einen Energieausweis der Klasse B, was für einen sehr niedrigen Heizwärmebedarf (HWB) sorgt.

Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Pfaffstätten, einer charmanten Weinbaugemeinde bei Baden bei Wien. Die hervorragende Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Stadt Baden sowie von Wien – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Südbahn (A2) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Bahnhof Pfaffstätten (fußläufig in 3 Minuten) sowie der Bahnhof Baden mit direkten Verbindungen nach Wien.

Nahversorgung, Gastronomie, Heurige sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser begehrten Wohnlage.

Objektnummer: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com