

**Pfaffstätten**

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

*Número da propriedade: 20263442000*



**PREÇO DE COMPRA: 875.000 EUR • ÁREA: ca. 137 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten**

## Numa vista geral

Número da propriedade	20263442000	Preço de compra	875.000 EUR
Área	ca. 137 m <sup>2</sup>	Área útil	ca. 120 m <sup>2</sup>
Quartos	4		
Quartos	2		
Casas de banho	1		

Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten

## O imóvel





**Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Atelier bis zum Spiel- oder Fitnessraum.

Ein absolutes Highlight: Der historische Weinkeller mit rund 70 m<sup>2</sup>, 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.

**Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten**

## Detalhes do equipamento

Eine besondere und unverwechselbare Immobilie mit ca. 137 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großer Hobbybereich - viel Raum für Kreativität - ob Atelier, Fitness oder Spielbereich, sowie ein rund 70 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 20263442000 - 2511 Pfaffstätten**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)