

**IDYLLISCH WOHNEN AM BACH! Begehrte Wohngegend in
absoluter Ruhelage!**



Verkauft

Objektnummer: 2699_1594

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	ca. 1989
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	115,56 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	60,51 m ²
Heizwärmebedarf:	D 95,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Karl Peterseil

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen hiermit ein gepflegtes Eckreihenhaus mit großem Garten in einer beliebten Wohngegend in Baden!

Hier gehts zum Link: [Hier klicken!](#)

FAST FACTS

- Wohnfläche ca. 115 m²
- 5 Zimmer
- Garten ca. 204 m²
- 1 Stellplatz für Ihren PKW
- Familienfreundliche Reihenhauanlage
- Altersgerechter Wohnsitz mit Treppenlift
- Gasheizung
- Moderne Küche

KURZBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Eck-Reihenhaus, in einer beliebten Wohngegend in Baden, wurde 1989 erbaut und bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus genügend Platz im Wohnraum, einem großem Garten und der idyllischen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² und einem liebevoll gestalteten Garten, mit ca. 204 m², ist dieses Reihenhaus ideal für Familien, Paare oder auch als Kapitalanlage. Der Keller mit ca. 60 m² und der PKW-Stellplatz, der direkt vom eigenen Garten aus zugänglich ist, vervollständigen das Angebot.

LAGE UND UMGEBUNG

Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit charmanten Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur wenige Gehminuten entfernt und auch die öffentlichen Verkehrsmittel (Citybus) sind bestens zu Fuß erreichbar.

DAS HAUS

Sie betreten Ihr neues Zuhause durch den nordseitig gelegenen Eingang und gelangen anschließend durch einen kleinen Windfang in den Vorraum und das Stiegenhaus. Vom Vorraum aus erreichen Sie das 1. von 5 Zimmern, das WC und das großzügige Wohnzimmer mit der angrenzenden Küche. Die vollwertig ausgestattete und moderne Küche wartet nur darauf, dass Sie hier für sich und Ihre liebsten kulinarische Köstlichkeiten zubereiten. Der Zugang auf die ca. 15 m² große Terrasse, mit einer Schatten spendenden Markise und in den großen Garten erfolgt ebenfalls vom Wohnzimmer aus.

Das Stiegenhaus führt Sie einerseits in den Keller und andererseits in das Obergeschoss. Sollten Sie nicht mehr so gut zu Fuß sein, können Sie ganz bequem den Treppenlift benutzen. Im Obergeschoss befinden sich 3 weitere Zimmer zur individuellen Nutzung, sowie das Badezimmer, das mit einer großen Dusche, einem WC und einem Bidet ausgestattet ist und ein Abstellraum.

Im Keller befinden sich 2 Räume. Ein großer Raum mit genügend Platz für die Dinge die Sie nicht täglich brauchen. Der Raum könnte aber auch perfekt als Fitnesszimmer genutzt werden, um in Form zu bleiben. Im kleineren Kellerraum sind die Waschküche und die Heizung untergebracht. Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung, bei der erst kürzlich die laufende Wartung durchgeführt wurde. An der Fassade des Hauses wurde ein Vollwärmeschutz angebracht. Die Fenster sind 3-fach verglast und mit mechanischen Außenjalousien ausgestattet und die Terrassentür ist extra versperrbar.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gesellige Grillabende. Für zusätzliche Lebensqualität sorgt der Mühlbach, der direkt vor Ihrem Gartenzaun vorbei fließt und der Sie durch sein beruhigendes Plätschern den Alltagsstress vergessen lässt. An besonders heißen Tagen sorgt eine Gartendusche für die nötige Abkühlung. Zusätzlich gibt es eine Gartenhütte, in der Sie sämtliche Gartengeräte praktisch verstauen können.

Sie möchten das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen das Haus zu zeigen!

RECHTLICHES

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 Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom

Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 95.4
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebe
darf:
Faktor Ges 2.01
amtenergie
effizienz:
Klasse D
Faktor Ges
amtenergie
effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!