

## Ruhelage



IMG\_4032

**Objektnummer: 4381**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

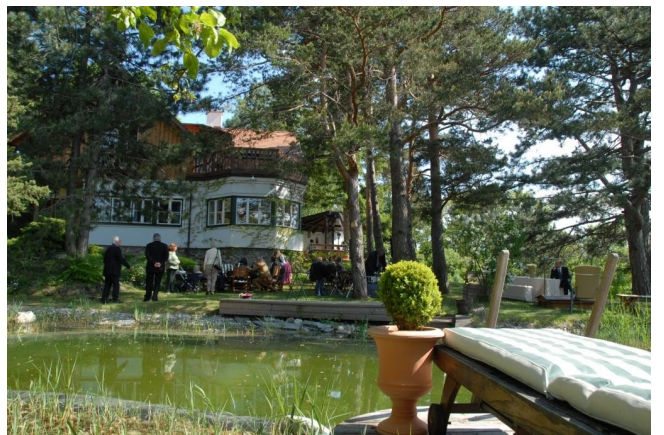


**Dr. Andrea Mittermayr**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-13

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





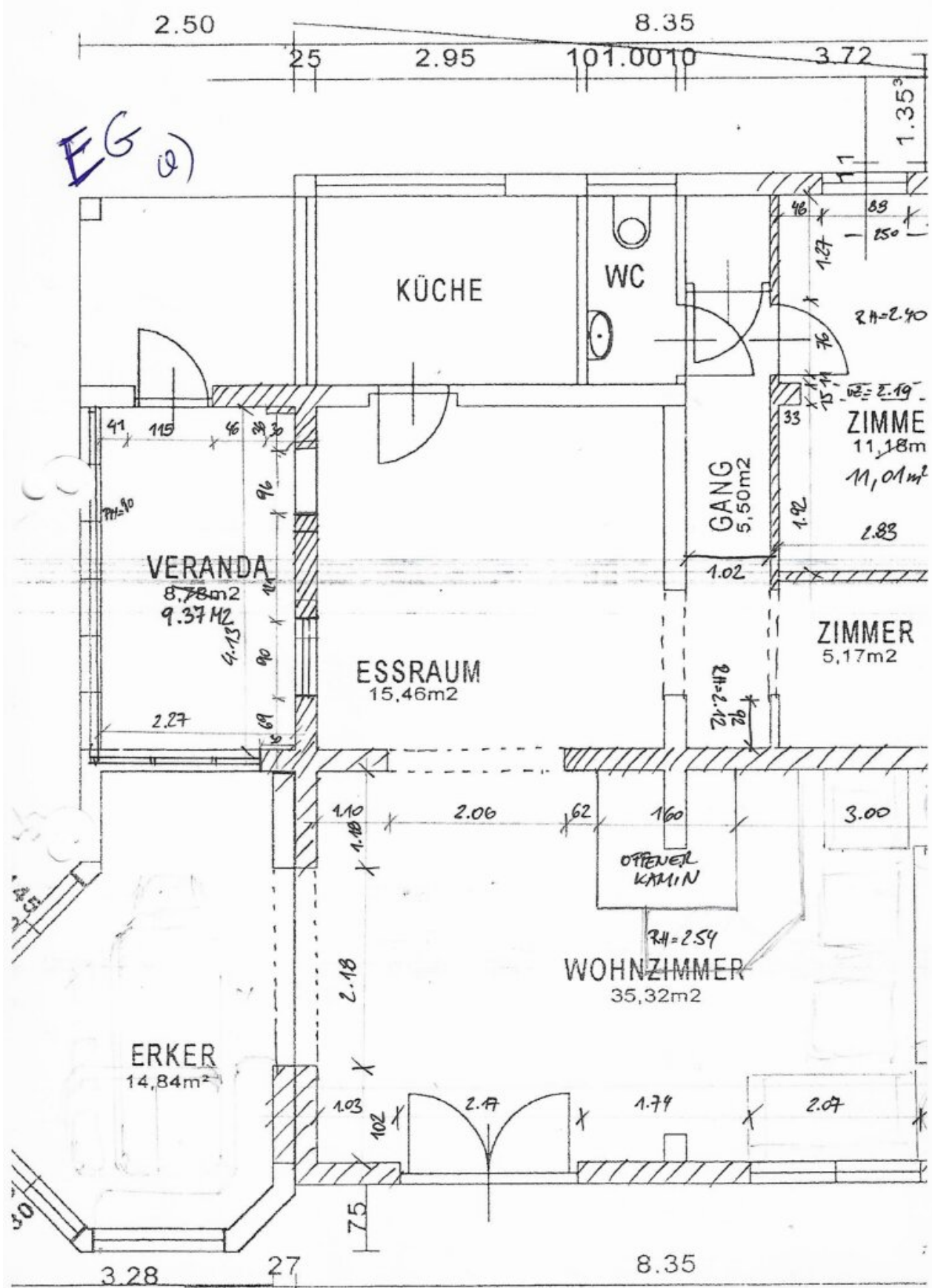






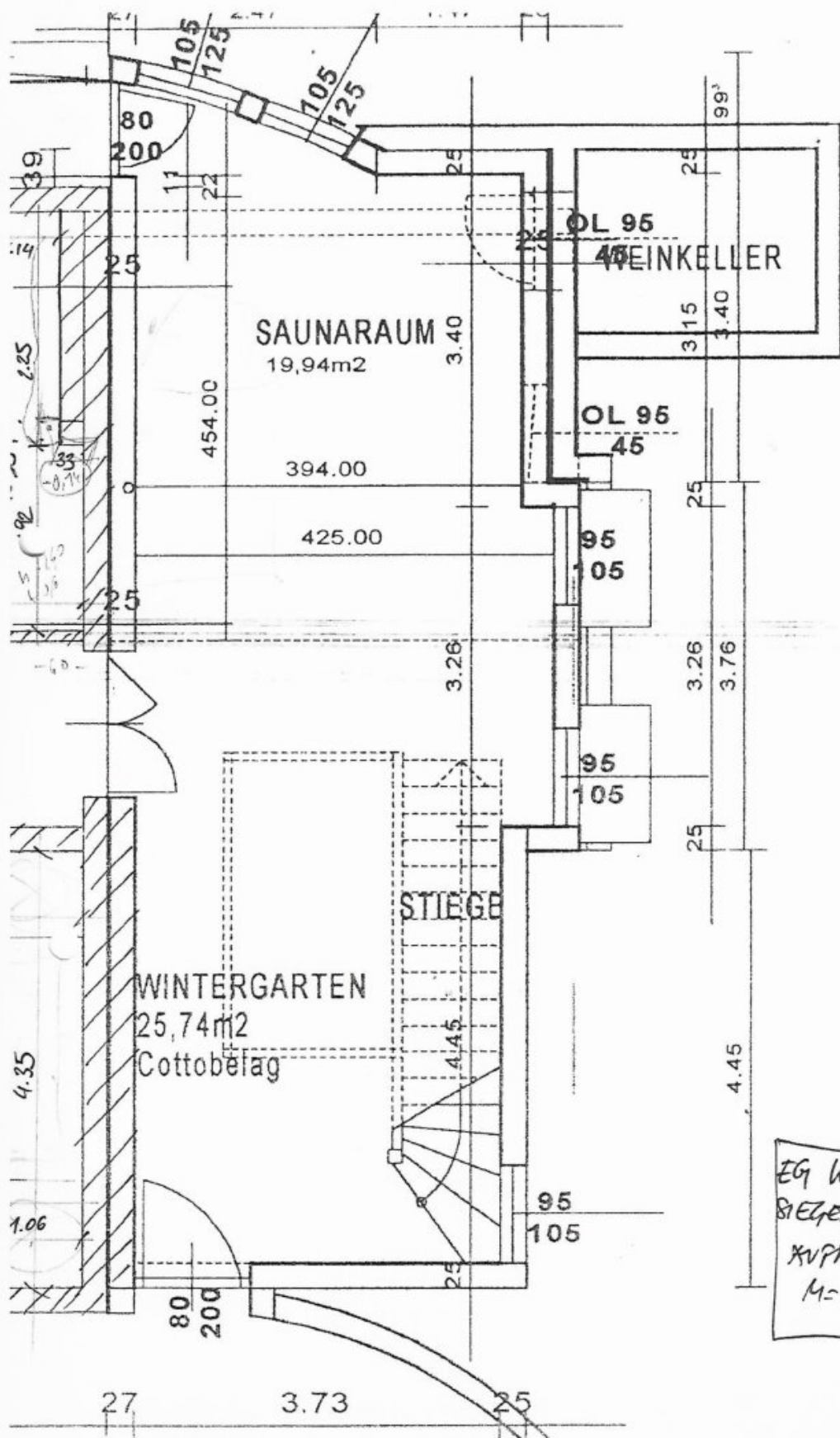








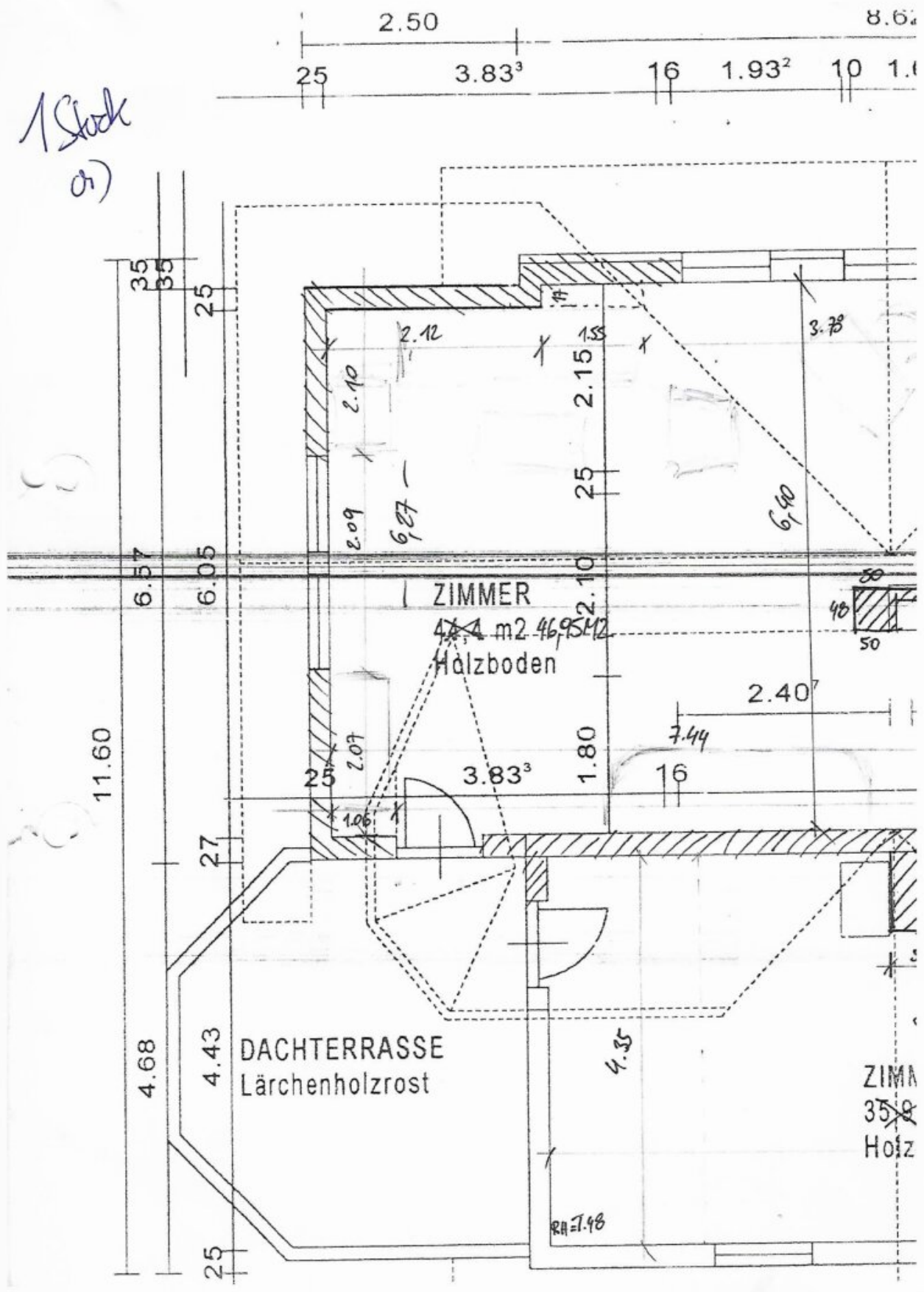
EG 6)

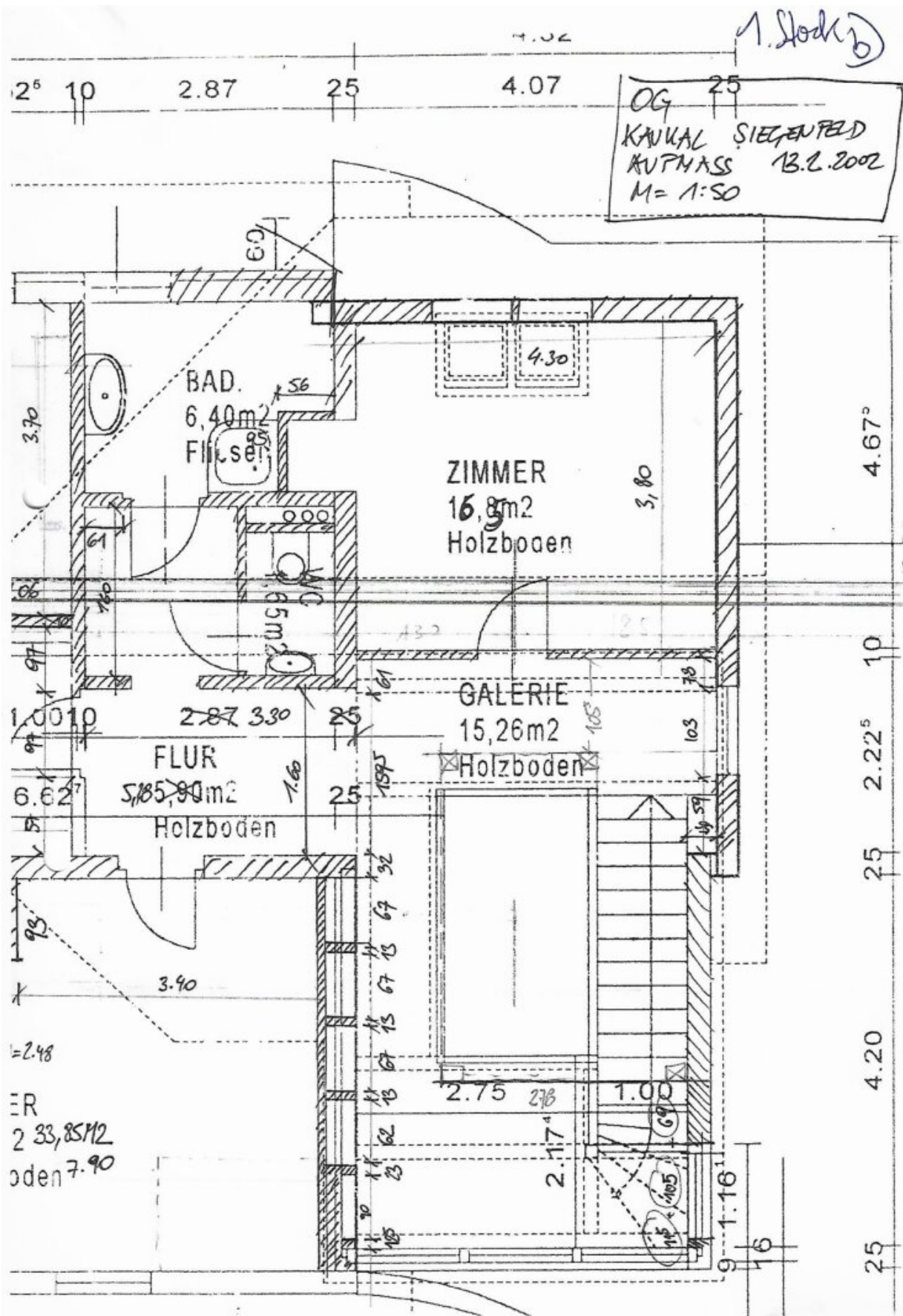


EG KANAK  
 BIEGENFELD  
 KVPMASS 13.2.2002  
 M=1:50

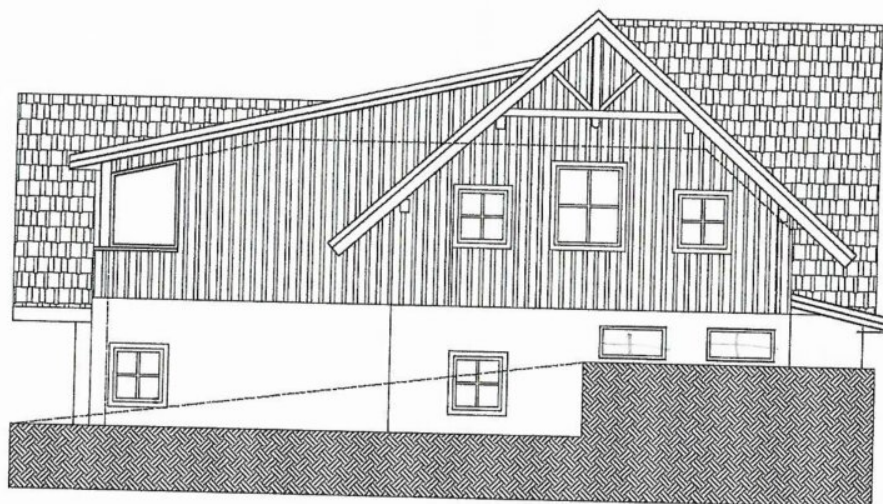


1 Stock  
a)

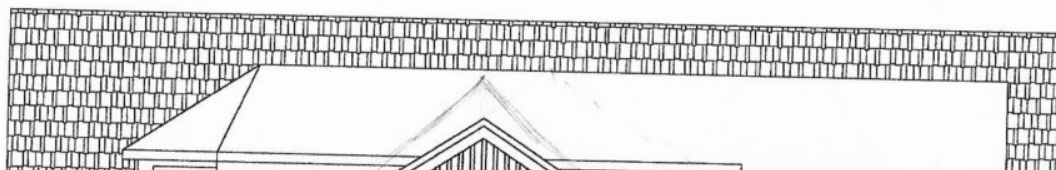


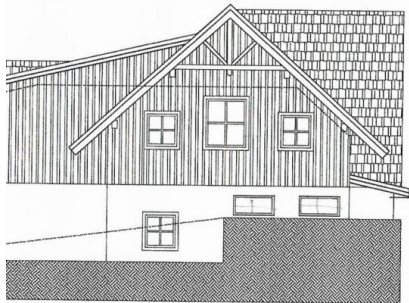






NORDOST-ANSICHT

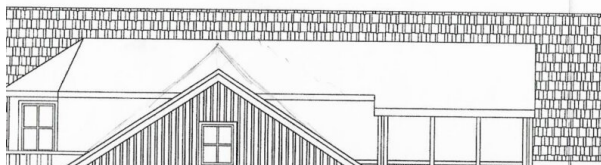




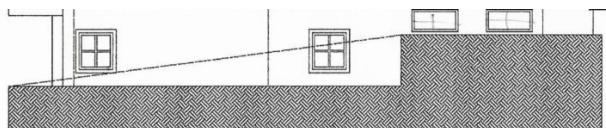
ST-ANSICHT



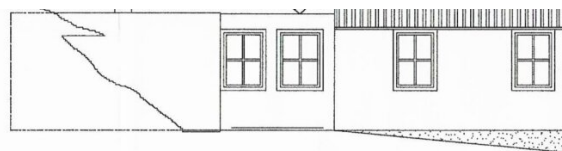
NORDWEST-ANSICHT







NORDOST-ANSICHT



NORDWEST-ANSICHT



SÜDOST-ANSICHT



SÜDWEST-ANSICHT

# Objektbeschreibung

Verkauf eines charmanten Wienerwaldhauses in Grünruhelage!

Es handelt sich um ein Gebäude, welches nach der Jahrhundertwende errichtet wurde und vor ca 15 Jahren von den derzeitigen Eigentümern renoviert und auch erweitert wurde.

Grundsätzlich könnte es auch als Zweifamilienhaus genutzt werden, bzw hat es auch Platz für die Großfamilie.

Im Erdgeschoß befindet sich die Küche(komplett ausgestattet) sowie ein großzügiges Wohnen mit Eßplatz im Erker. Weiters gibt es einen großzügigen Fitneßbereich sowie ein Gästezimmer mit Bad. Wunderschön ist der Grünblick auch vom Eßplatz im Garten.

Im 1. Stock gibt es ein weiteres Wohnzimmer mit offenem Kamin sowie Schlafzimmer mit einem Bad. Ein 2.Bad ist vorinstalliert.

Weiters ist eine Doppelgarage vorhanden.

Im Garten gibt es ein Schwimmbiotop sowie ein Salettl.

Die Fahrzeit beträgt zur Wiener Innenstadt ca 40 Minuten und ca 10 Minuten nach Baden.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <7.000m

### Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

### Verkehr

Bus <500m



Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <5.500m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap