

## **Ruhige Lage am Feld | Wolf-Fertigteilhaus in Holzriegelbauweise!**



**RE/MAX**

Haus aus Gartensicht

**Objektnummer: 2699\_1674**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2005
<b>Wohnfläche:</b>	165,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	184,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

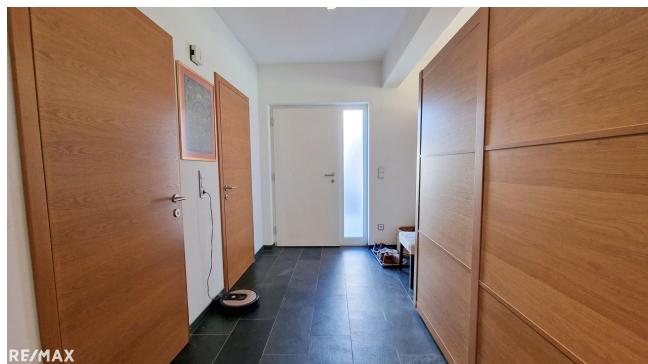


**Claudia Lang**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

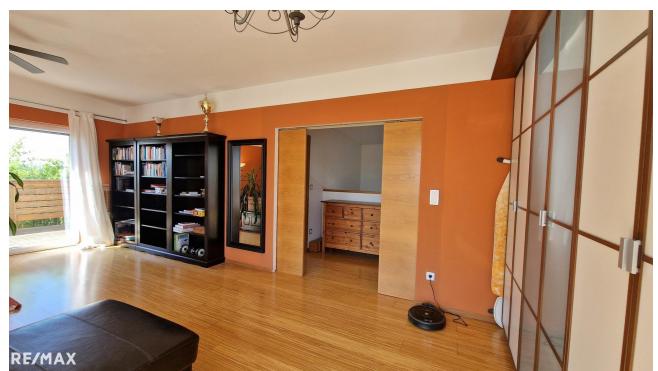


RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX

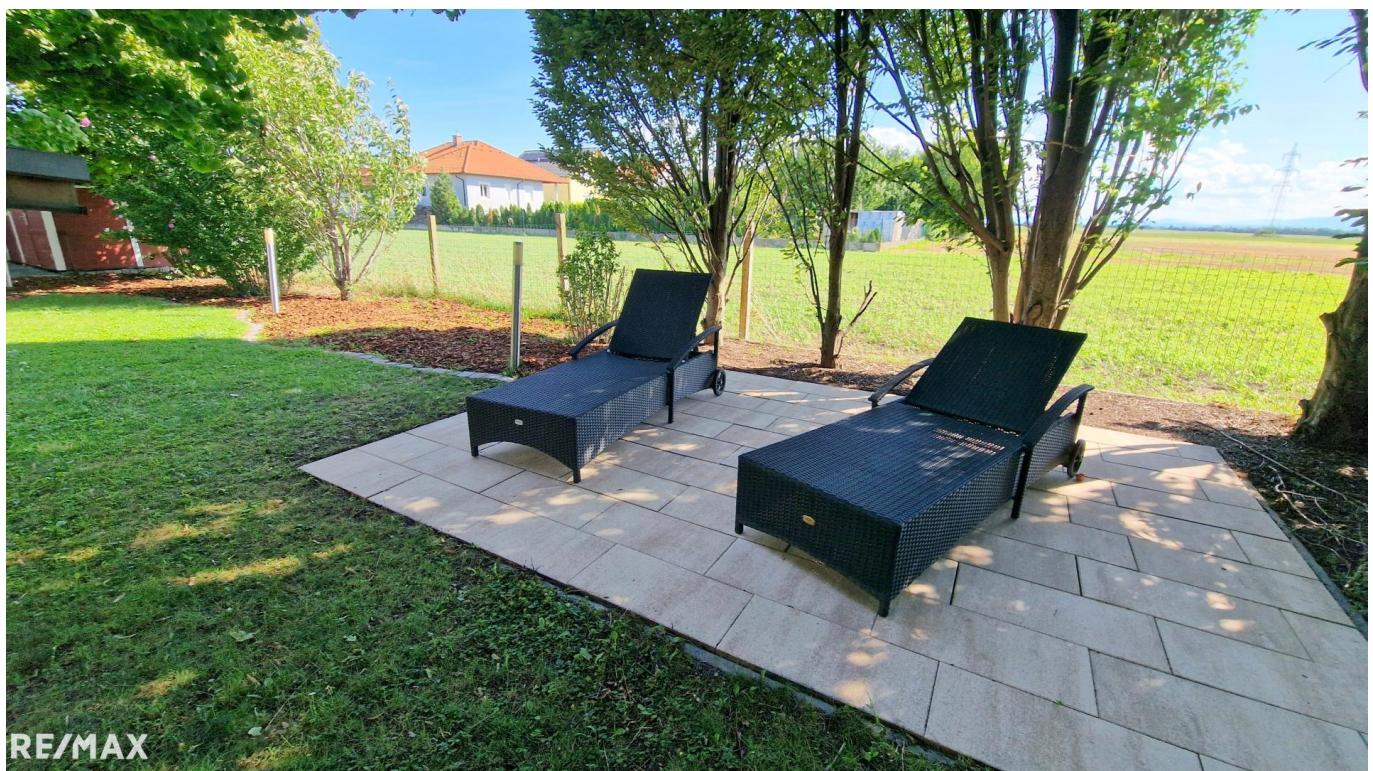


RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



**Open House mit Einzelterminen  
23.08.2025, von 10:00-13:00 Uhr**

**RE/MAX**  
**RE/MAX**

# Objektbeschreibung

Am Ende einer Sackgasse, direkt angrenzend an offene Felder, wartet dieses charmante Einfamilienhaus in hochwertiger Holzriegelbauweise (Baujahr 2005) auf neue Bewohner. Die ruhige Lage garantiert Erholung und Privatsphäre – ideal für Familien oder alle, die naturnah leben möchten.

## **Im Inneren überzeugt das Haus mit einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen:**

- Moderne, offene Küche
- Riesiges Wohnzimmer, das bei Bedarf einfach abgeteilt werden kann (z.B. für ein Arbeitszimmer)
- Zwei großzügige Schlafzimmer, eines davon leicht teilbar (dann hätte man 3 Schlafzimmer im Obergeschoß)
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Raumhöhe ca. 270 - 275 cm in beiden Geschoßen
- Flexible Raumgestaltung – bis zu 4 Schlafzimmer möglich

**Ein weiteres Highlight sind die zwei Terrassen im Erdgeschoß** – eine davon überdacht vom Balkon im Obergeschoß, der direkt vom Elternschlafzimmer aus begehbar ist.

Zusätzlich steht ein derzeit als Musikzimmer genutzter **Hobbyraum** zur Verfügung, außerdem ein **Holz-Gartenhäuschen** und ein **Parkplatz** auf Eigengrund. Weitere Abstellmöglichkeiten für KFZ befinden sich direkt vor dem Haus.

## **Ausstattung:**

Actual Kunststofffenster mit Alu-Außenverblechung  
Außenjalouisen an fast allen Fenstern  
Offener Kamin  
Echtholzparkett Eiche (außer Nassräume)  
Gasbrennwertgerät mit Fußbodenheizung

**\*\*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Haus persönlich 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 Auswärtsgeschäftsgesetz) 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: Heizwärmebedarf:60.0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.99 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:B**

**Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Frau Claudia Lang unter Tel. 0650/280 2800 - RE/MAX Welcome Baden!**

**Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!**