

**EIN HAUS MIT CHARAKTER! Einzigartiges
Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten, Garage und
mehr!**



Außenansicht

Objektnummer: 2699_1718

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	ca. 1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

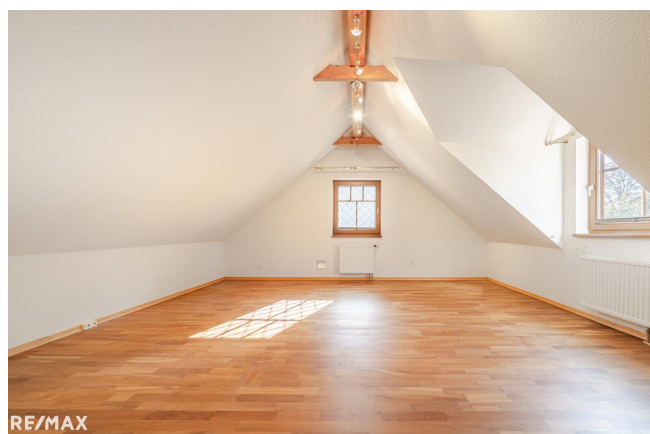


Michael Kölch

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

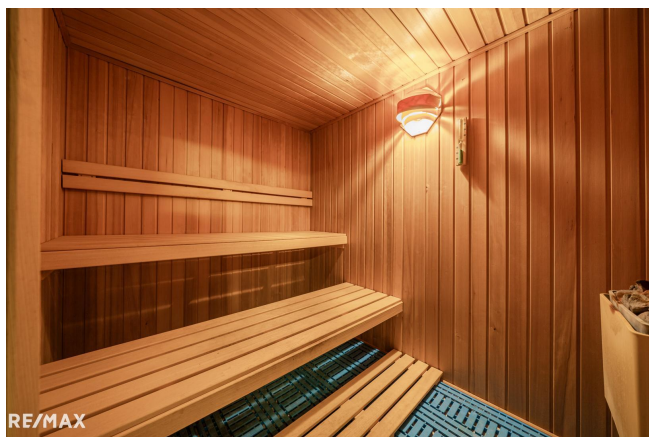






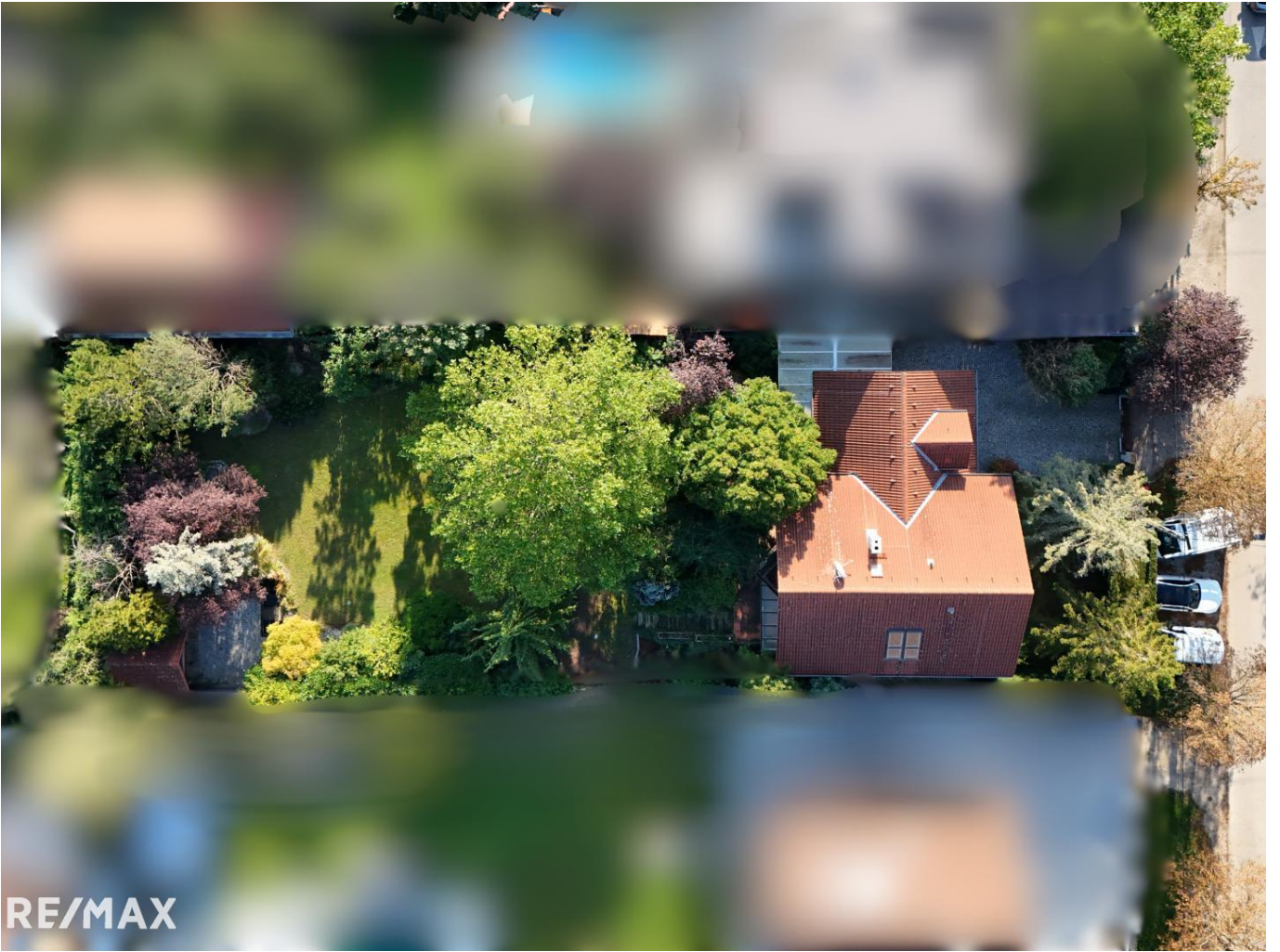












Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses bezaubernde Einfamilienhaus am Stadtrand von Baden präsentieren zu dürfen. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.100 m² erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit Altbaumbestand, kleinem Teich und vielen besonderen Details – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

FAST FACTS

- Ca. 114 m² bewilligte Wohnfläche + ca. 30 m² ausgebauter Dachboden
- 2 Zimmer (auf 4 Zimmer aufteilbar, vorbehaltlich Bewilligung)
- Ca. 1.100 m² Grundfläche
- Offener Grundriss mit Galerie
- Traumgarten mit Altbaumbestand, kleinem Teich und mehr
- Großzügige Doppelgarage, elektrisches Einfahrtstor
- Gasheizung + Kaminanschluss für einen gemütlichen Holzofen
- Vollunterkellert mit kleinem Spa Bereich (Sauna, große Dusche)
- Individuell geplantes Fertigteilhaus aus 1997
- Voll ausgestattete Gartenhütte, Grillplatz uvm.

Hier geht's zum virtuellen Rundgang: [HIER KLICKEN](#)
und hier zum Objektvideo: [HIER KLICKEN](#)

UMGEBUNG & LAGE

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.

In einer Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand von Baden, befindet sich dieses einzigartige Haus und wartet darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Der nächste Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Bus Station befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem in die Innenstadt oder zum Bahnhof gelangen. Mit dem PKW sind Sie in Kürze auf der B17 oder der Südbahn.

DAS HAUS

Bereits beim Betreten spüren Sie den besonderen Charme dieser Immobilie, die gelungene Kombination aus architektonischem Charakter, Offenheit und Licht verleiht dem Haus eine warme, einladende Atmosphäre. Der Vorraum bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und ermöglicht einen direkten Zugang, sowohl zum Haus, als auch zur Garage – ideal, um Einkäufe bequem ins Haus zu bringen. Die Küche ist gepflegt, verfügt über alle nötigen Geräte und bietet auch die Möglichkeit einen großen Kühlschrank zu integrieren (Kühlschrank ist nicht inkludiert).

Das Wohn- und Esszimmer bildet mit rund 43 m² das Herzstück des Hauses. Der besondere Grundriss, der Blick ins Grüne, die offene Galerie und der Kaminanschluss für Ihren Holzofen schaffen ein Ambiente, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt, perfekt für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Die angrenzende, überdachte Terrasse lädt auch bei Regen zum Verweilen im Freien ein. Vom Wohn-/Esszimmer aus, führt eine Treppe zuerst in den Halbstock, wo sich ein ca. 30 m² großer, ausgebauter Dachboden befindet. Anschließend führt die Treppe ins Obergeschoss mit einem 20 m² großem Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Über die offene Galerie gelangen Sie auch in das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon und Schrankraum. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick in den Garten. Der Garten selbst ist ein echtes Highlight. Liebevoll gestaltet, mit altem Baumbestand, kleinem Teich, Brücke, Grillplatz und einer komplett ausgestatteten Gartenhütte. Ein idyllischer Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen.

Zusammengefasst erwerben Sie hier ein Haus mit Persönlichkeit & Charme, perfekt für alle, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort vom Flair dieses Hauses begeistern. Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause 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

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 95.0
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Hei C
zwärmebe
darf:
Faktor Ges 1.4
amtenergie
effizienz:

Klasse C
Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf www.remax.at!