

**MODERN & GEMÜTLICH! Einfamilienhaus mit Garten im  
Bezirk Baden zu kaufen!**



**RE/MAX**

Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 2699\_1729**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2533 Klausen-Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,68
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

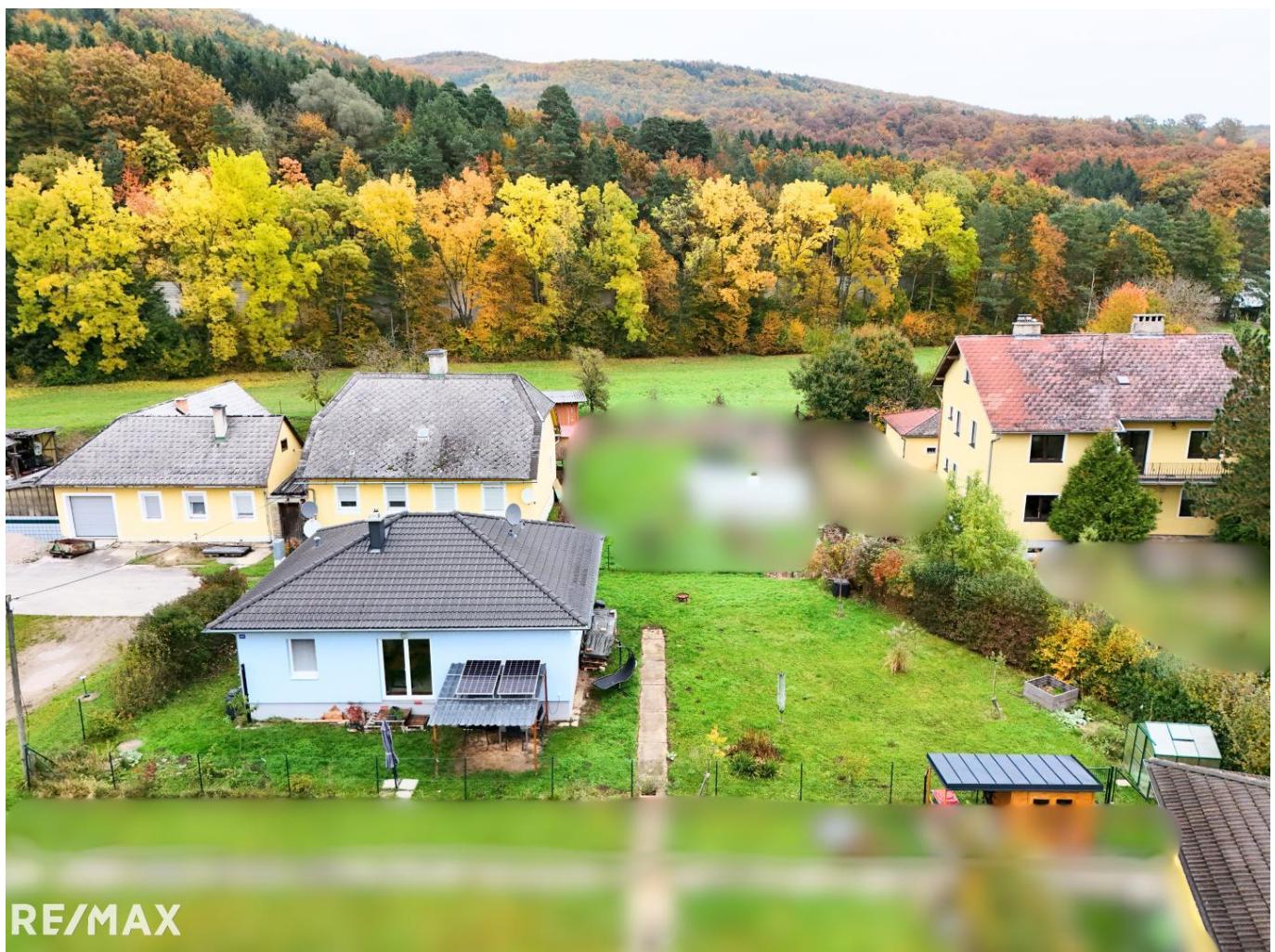
## Ihr Ansprechpartner



**Julius Holmann**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



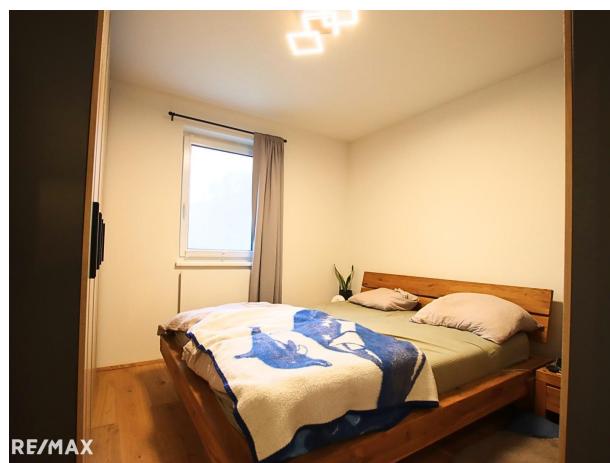
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



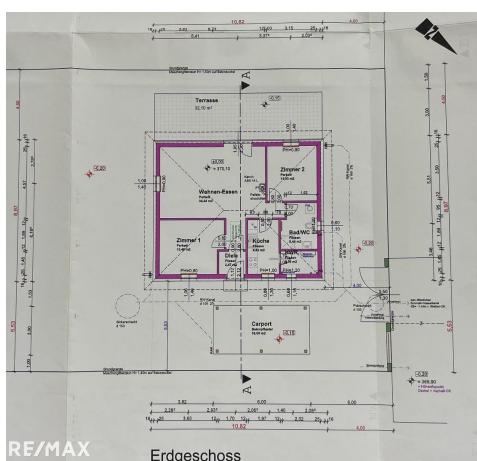


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen hiermit ein modernes, kompaktes Einfamilienhaus in Klausen-Leopoldsdorf, Bezirk Baden, auf einem Baurechtsgrund (kein Eigengrund) der österreichischen Bundesforste, zum Kauf anbieten zu dürfen!

## FAST FACTS

- Ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 605 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Fertigstellung 2014
- Offenes Wohn-/ Esszimmer
- Gemütlicher Holzofen
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Neuwertige Küche
- Baurechtsvertrag bis 23.10.2109
- Baurechtszins aktuell € 170,06/Monat
- Zusätzlicher Stauraum am Dachboden

## DIE UMGEBUNG

Klausen-Leopoldsdorf ist eine Gemeinde im Bezirk Baden in Niederösterreich und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 60 Quadratkilometern. Mit einer Bevölkerung von rund 1.700 Einwohnern, ist Klausen-Leopoldsdorf bekannt für seine malerische Landschaft und seine idyllische Umgebung. Die Gegend bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erkundungstouren.

## DAS HAUS

Und hier, im beschaulichen Klausen- Leopoldsdorf, befindet sich das 2014 fertiggestellte Haus und wartet darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Das Haus empfängt Sie mit einem praktischen Vorraum. Der Vorraum bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und den direkten Blick ins Wohn-/Esszimmer und in Ihren neuen Garten. Nachdem Sie das Haus betreten haben, finden Sie auf der linken Seite das Kinderzimmer/Gästezimmer/Büro, mit toller Ausblick ins Grüne. Hier ist genug Platz für ein Bett, einen großen Schrank oder einen Schreibtisch.

Anschließend gelangen Sie in das helle und offene Wohn-/Esszimmer. Im Wohn-/ Esszimmer lässt sich problemlos ein schöner, offener Wohnbereich mit großem Sofa und einer TV-Wand unterbringen. Verbringen Sie hier zukünftig gemütliche Abende mit Ihrer Familie und Freunden. Für noch mehr Gemütlichkeit und wohlige Wärme im Winter sorgt der installierte Holzofen.

Neben dem Wohn-/Esszimmer befindet sich aktuell das Schlafzimmer. Daneben wurde ein geräumiges Bad mit Waschmaschinenschluss, Badewanne und Dusche untergebracht. Gleich gegenüber vom Essbereich finden Sie eine neuwertige Küche mit allen benötigten

Geräten (ausgenommen Kühlschrank), damit Sie sich und Ihre Familie oder Gäste kulinarisch verwöhnen können. An die Küche angrenzend befindet sich ein ca. 3m<sup>2</sup> großer, praktischer Abstellraum, der auch wunderbar als Speis dienen könnte.

Zieht es Sie an die frische Luft, steht Ihnen ein großer Garten zur Verfügung. Dieser bietet viel Potential, um nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestaltet zu werden und könnte über eine zu errichtende Terrasse direkt vom Wohn-/Esszimmer erschlossen werden.

Sie träumen von einem leistbaren Eigenheim im Grünen? Dann lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Für nähere Informationen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

#### **ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:**

Was bedeutet Baurecht? Baurecht ist das dingliche, veräußerliche, vererbliche und zeitlich beschränkte Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund zu erstellen oder zu haben. Das Grundstück steht nicht in Ihrem Eigentum, kann aber bis zum genannten Stichtag benutzt/bebaut werden.

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.

#### **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. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärme 71.0 k

rmebedWh/(m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Klasse C  
Heizwä  
rmebed  
arf:  
Faktor 2.68  
Gesam  
tenergi  
eoeffizie  
nz:

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