

Bezaubernde Doppelhaushälfte mit Garten und Pool in Blumau-Neurißhof



Objektnummer: 310010

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2500 Baden |
| Baujahr: | 1996 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 93,54 m ² |
| Nutzfläche: | 142,72 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 49,18 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 100,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,55 |
| Kaufpreis: | 349.000,00 € |
| Betriebskosten: | 81,11 € |
| USt.: | 8,11 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

Friends Immobilien List GmbH

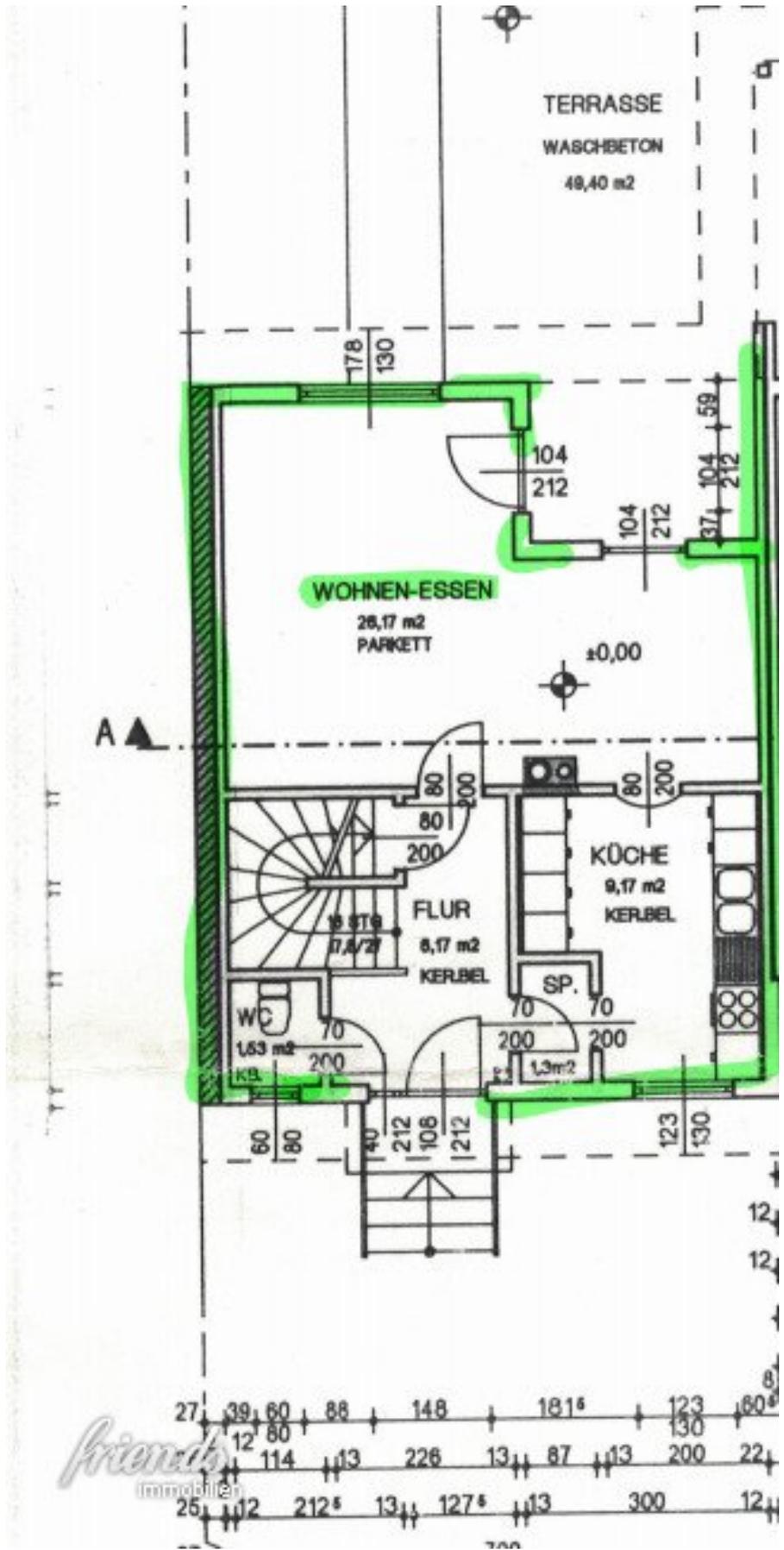












Friends
Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt die entzückende linke Seite dieser im **Jahr 1996** errichteten **Doppelhaushälfte** in der **Gemeinde Blumau-Neurißhof**.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht dabei vor allem durch die **ruhige Siedlungslage und eine familiäre Nachbarschaft - Perfekt für Jung und Alt!**

Das Haus verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 93m²** und eine **Gesamtnutzfläche von ca. 143m²** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Keller

Highlight: Für die energieeffiziente **Warmwasserbereitung** des Hauses sorgen **Solaranlagen** auf dem Dach des Hauses.

Noch vor Betreten des Hauses kann man sein Auto bequem unter dem **hauseigenen Carport** wettergeschützt abstellen. Über einen **hübschen Vorgarten** gelangt man zum Eingang der Liegenschaft.

Erdgeschoss

Betritt man das Haus, findet man sich in einem hellen, **freundlichen Vorraum/Garderobe** wieder. Linker Hand befindet sich gleich die **Gästetoilette**, eines der zwei WC's. Rechter Hand gelangt man in die gut erhaltene **Küche im Landhausstil**. Hier findet sich ausreichend Platz zum Kochen, sowie für eine kleine Sitzecke samt Sitzbank und Tisch, zum Frühstück und Verweilen. Der Gang führt vorbei am Stiegenaufgang und Kellerabgang in das **großzügige Wohn- und Esszimmer**. Der helle Wohnbereich bietet genügend Platz für eine Fernsehcke sowie einen weiteren Esstisch. Ein absolutes Highlight im Wohnbereich ist der **Kachelofen**, welcher nicht nur optisch hervorragend in das Gesamtbild

passt, sondern auch im Winter für gemütliche, warme Stunden und ein angenehmes Ambiente sorgt.

Dachgeschoss

Über den **lichtdurchfluteten Stiegenaufgang** erreicht man das Obergeschoss des Hauses. Rechter Hand befindet sich ein sehr **praktischer Abstell-/Haushaltsraum**. Das **Badezimmer mit Fenster** nebenan verfügt über eine Eckbadewanne mit Dusche, ein Waschbecken sowie ein weiteres WC. Zu guter Letzt beherbergt das Obergeschoss die **beiden Schlafzimmer** des Hauses. Dabei verfügt das Hauptschlafzimmer über genügend Platz für ein Doppelbett als auch einen praktischen Schrankraum. Das zweite Schlafzimmer kann ideal als Kinder- oder Gästezimmer sowie auch als Büro genutzt werden.

Keller

Der **50m2 große Keller** beherbergt eine praktische Waschküche, zwei Vorratsräume und einen Heimwerkerraum.

Wir weisen darauf hin, dass die Pläne, welche wir dem Bauakt entnommen haben, nicht exakt dem Ist-Zustand des Hauses entsprechen.

Garten

Das Haus verfügt nicht nur über einen Vorgarten, sondern auch über einen nicht weniger schönen, dafür **größeren Garten** im hinteren Teil der Liegenschaft. Diesen betritt man über die Terrassentür im Wohnzimmer. Auf der geräumigen **Terrasse** kann gegrillt, gegessen und eine schöne Zeit in der Sonne verbracht werden. Für Personen, die es nicht so heiß mögen, hat der Garten ebenfalls einiges zu bieten. Die Terrasse kann mithilfe einer **Markise** bequem beschattet werden und der **2017 errichtete Swimmingpool** sorgt für eine erfrischende Abkühlung. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich des Weiteren eine **praktische Alugartenhütte sowie ein sehr hochwertiges Hochbeet**. Alles in allem bietet der Garten genügend Platz für Familien und Hobbygärtner und gestaltet sich dennoch sehr pflegeleicht.

Lage & Infrastruktur

Das Haus befindet sich in ruhiger Siedlungslage in **Blumau im Bezirk Baden**. Alle wichtigen

Dienstleistungen der Gemeinde sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die **Busstation** befindet sich nahe der Liegenschaft und ermöglicht ebenfalls eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Gemeinden. Des Weiteren befindet sich ein **Kindergarten** nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Ohnehin zeichnet sich die Lage durch eine **sehr familiäre und wohnliche Nachbarschaft** aus.

Insgesamt handelt es sich hier um eine erstklassige Lage, die eine optimale Mischung zwischen landschaftlicher Idylle und infrastruktureller Anbindung bietet.

Lassen Sie sich dieses wunderbare Haus nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <4.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <6.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap