

**Traumhaftes Anwesen mit Schwimmteich für Familie,
Generationenwohnen, Praxis/Ordination/Kanzlei**



Objektnummer: 14093

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	338,00 m ²
Nutzfläche:	440,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 55,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

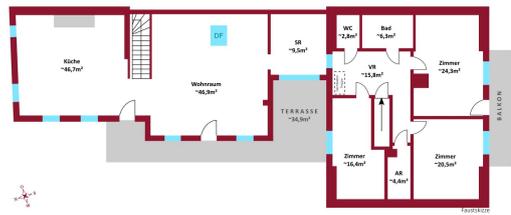
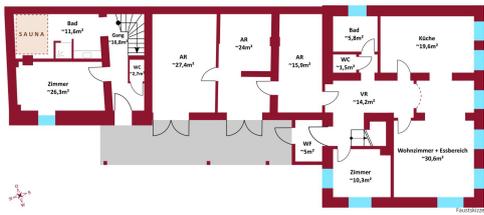


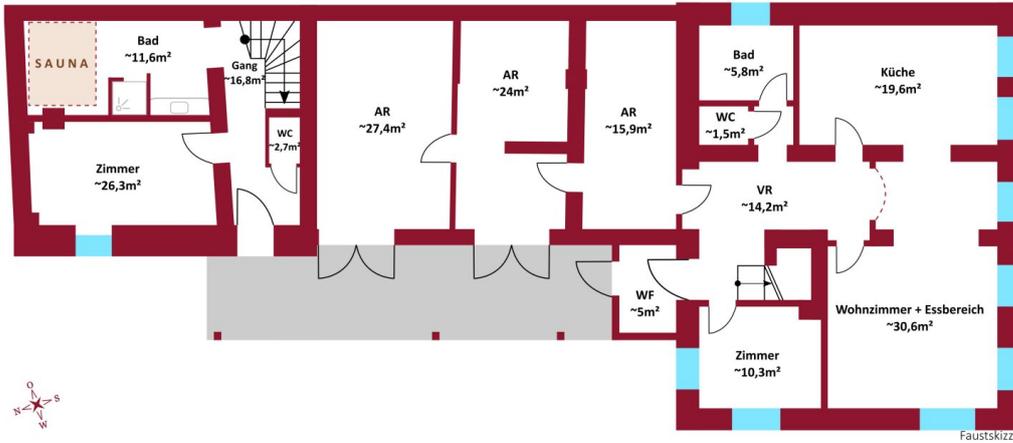




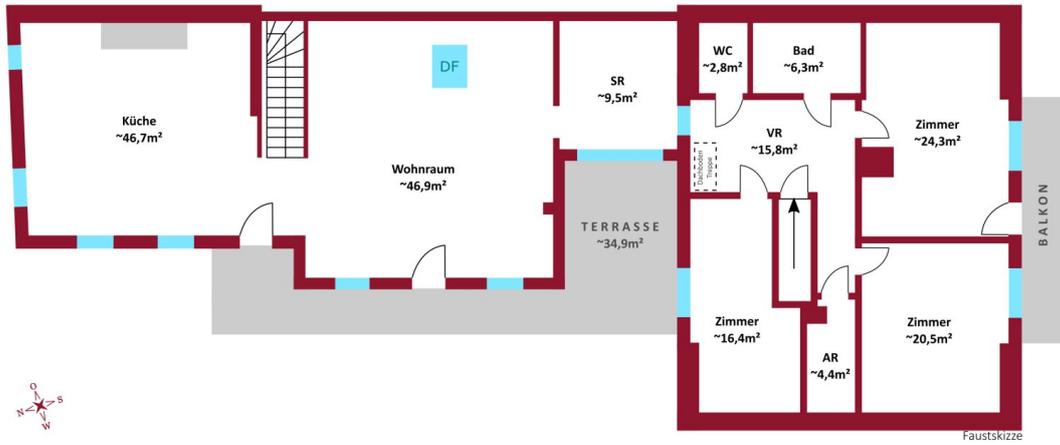








Faustskizze



Faustskizze

Objektbeschreibung

Dieses Haus wurde 2016 aufwändig generalsaniert und grundlegend umgebaut und so befinden sich darin nun zwei perfekt geplante, großzügige Wohneinheiten, die getrennt voneinander oder gemeinsam als eine Einheit genutzt werden können – sei es um zum Beispiel Verwandte zu beherbergen, die man gerne in seiner Nähe haben möchte oder auch um Büro, Praxis oder Ordination am Wohnort zu integrieren.

In beiden Wohneinheiten befindet sich eine Küche, offen hin zum Wohn/Essbereich (einmal 93 m² mit Terrasse, und einmal 50m²), in Summe 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer.

Eine herrliche Terrasse mit unverbaubarem Grünblick, hochwertige Kaminöfen in beiden Wohnbereichen, eine perfekte Raumaufteilung, Sauna, ein 16 Meter langer Schwimmteich in einem wunderbar angelegten Garten, ein überdachter Abstellbereich für Gartengeräte und Holz etc., eine Garage mit E-Ladestation – die Dächer beider Nebengebäude sind mit Begrünung versehen - Fahrradraum, großzügige Stauräume und vieles mehr, stellen einige der Highlights dieses Anwesens dar.

Das Haus verfügt über Fußbodenheizung im ganzen Haus, die mit einer Holzheizung mit Nachlegeautomatik und 2x 1000 Liter Pufferspeicher gespeist wird. Eine Photovoltaikanlage erzeugt den Strom zum Nulltarif. Die Fenster sind doppelt verglaste Holzfenster, alle mit Fliegengitter versehen. Ein kleiner Keller ist ebenfalls vorhanden.

Den aktuellen Eigentümern waren die ökologischen Aspekte bei der Sanierung/Errichtung ein sehr großes Anliegen; daher entstand ein nachhaltiges Gebäude aus Materialien, die Langlebigkeit versprechen.

Es sind die kleinen Details die dieses Anwesen zu etwas ganz Besonderem machen, die durchgängige Liebe zum Detail und zur Natur und die Wohlfühlatmosphäre die man im ganzen Haus spüren kann.

Diese sicher nicht alltägliche Immobilie eignet sich perfekt für einen Mehrgenerationenhaushalt, oder wenn Sie Beruf und Privatleben am selben Standort vereinen möchten.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen das Haus persönlich und stehe gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

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 <3.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <6.000m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap