

**Lassen Sie sich von diesem stilvollen Reihenhaus in  
Baden begeistern.**



**Objektnummer: 655**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,50 €
<b>Heizkosten:</b>	17,00 €
<b>USt.:</b>	17,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4





**SIE WÜNSCHEN,  
WIR FINANZIEREN**

- ✓ kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- ✓ unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen und deutschen Banken
- ✓ schnelle Umsetzung mit Top-Konditionen
- ✓ ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- ✓ gerne prüfen wir das Angebot Ihrer Hausbank



Theresiengasse 47, A-1180 Wien  
 novus@office@novius.at, +43 1 997 16 32  
 www.novius.at





Immobilien GmbH

**Thomas Hollub**  
**0676 / 936 53 13**  
[t.hollub@npi-immobilien.at](mailto:t.hollub@npi-immobilien.at)

**Ihr Partner, wenn es um IMMOBILIEN geht...**





## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus im mediterranen Stil ist perfekt für Familien und Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Mit einer Wohnfläche von etwa 146m<sup>2</sup> ist es perfekt für Personen geeignet, die auf der Suche nach einem geräumigen und doch heimeligen Zuhause sind. Hinzu kommt ein Keller mit einer Fläche von etwa 53m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen, welche sich wie folgt unterteilen und bietet Platz für die ganze Familie.

### **Erdgeschoss:**

Vorraum, separate, tagesbelichtete Toilette mit Handwaschbecken, offen gehaltene Küche mit angrenzendem etwa 30m<sup>2</sup> großem Wohnbereich, mit Ausgang in den rund 80m<sup>2</sup> südseitig ausgerichteten Garten mit einer zirka 15m<sup>2</sup> Terrasse

### **Obergeschoss:**

drei zentral begehbare Schlafzimmer, tagesbelichtete Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC

### **Dachgeschoss:**

Atelier mit einer Größe von etwa 33m<sup>2</sup> und Abstellraum

### **Kellergeschoss:**

Zentraler Raum mit Waschmaschinenanschluss mit einer Größe von etwa 53m<sup>2</sup>

Alle Fenster sind doppelt verglast und mit Außen Jalousien ausgestattet.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Gasheizung und wird über ein Raumthermostat geregelt.

Ein **zugehöriger Tiefgaragen-Stellplatz** ist im Kaufpreis inkludiert und rundet dieses Angebot ab.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses Haus zu besichtigen und sich selbst zu überzeugen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap