Dachgeschossrefugium in Badens Innenstadt

Objektnummer: 310034

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	188,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	161,10 m²
Keller:	7,01 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,67 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,15
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	310,46 €
Sonstige Kosten:	233,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike List

BESTLIST Immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

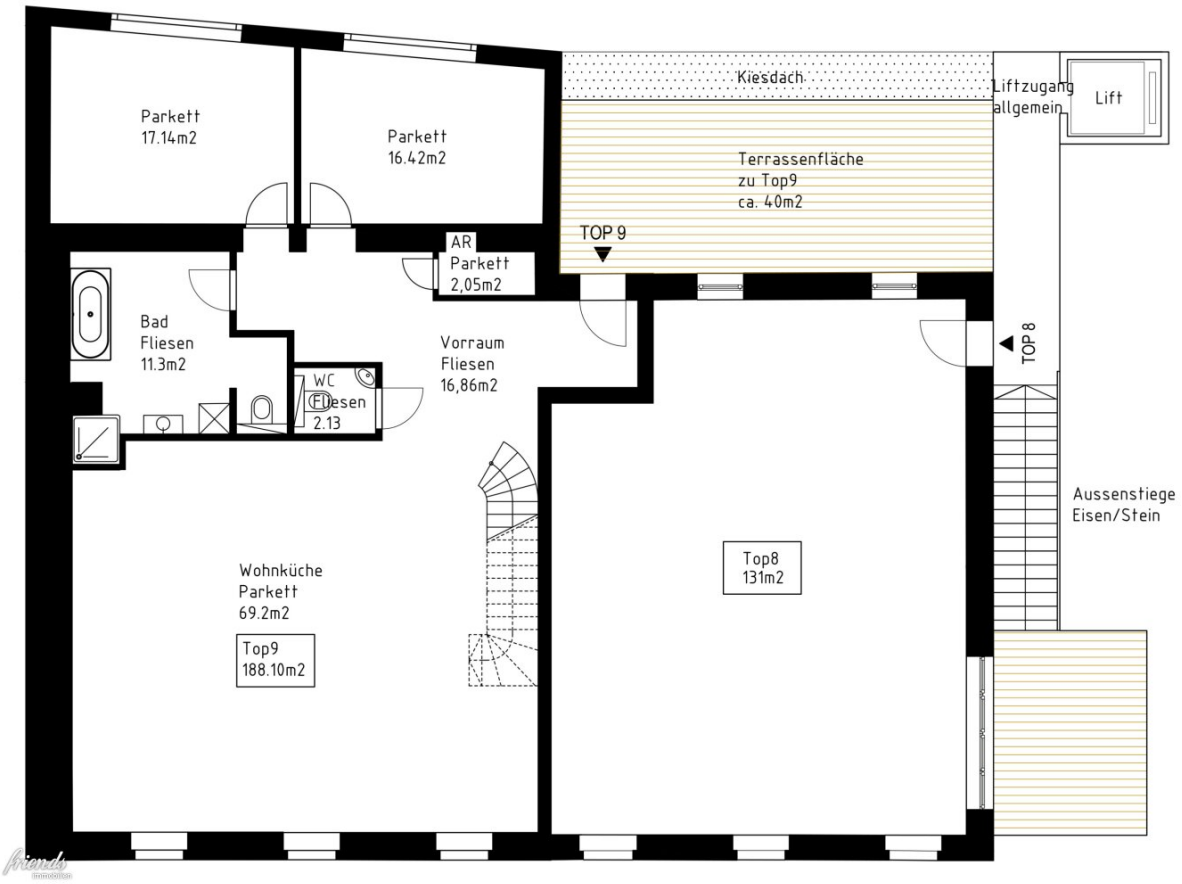
friends
immobilien

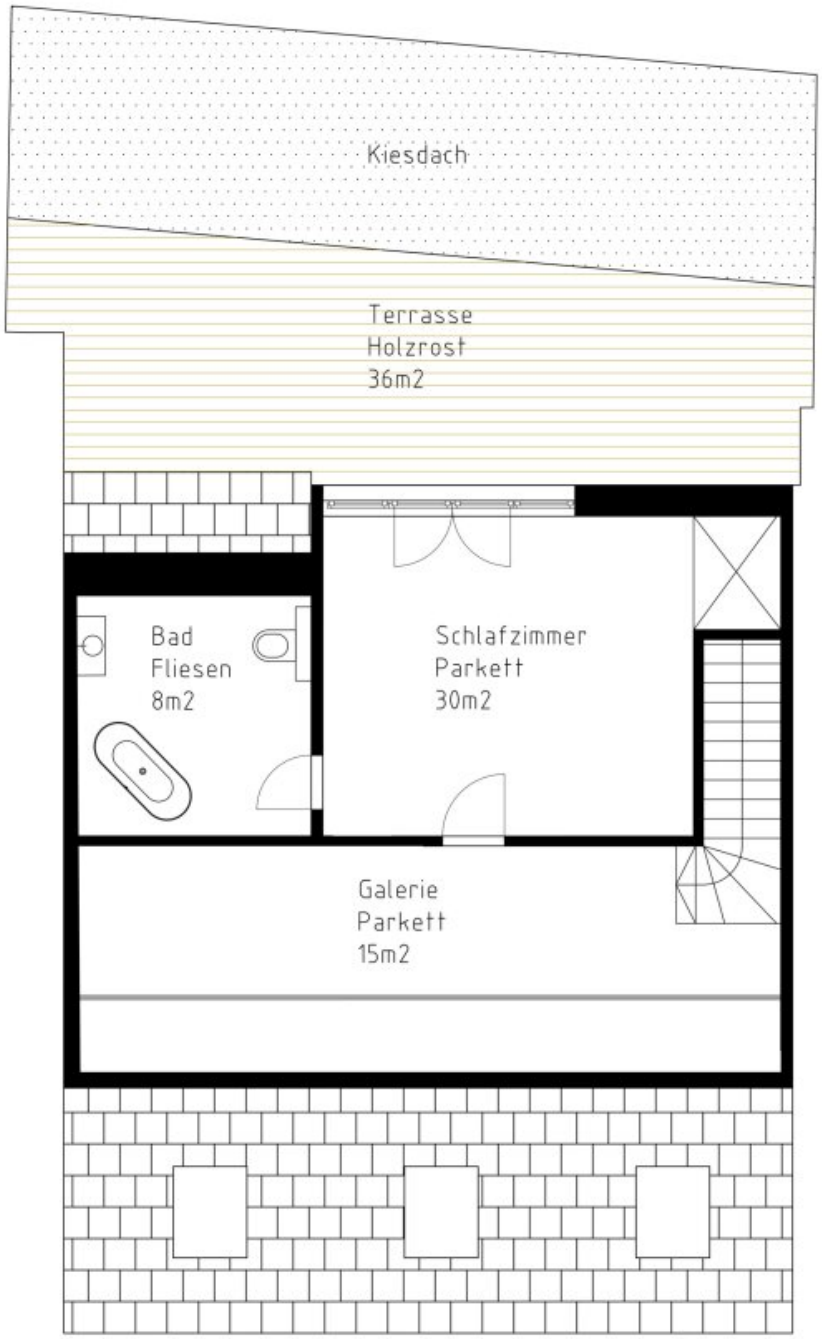
friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

TOP 9 untere Ebene (1.OG)





friends
immobilien

Objektbeschreibung

Ich stehe hier im Eingangsbereich und bin überwältigt von der Ruhe und dem Frieden und der **zeitlosen Eleganz** dieses **schönen Dachgeschoßes**.

Inmitten von Baden und dennoch in einer **privaten und zugangsgeschützten, exklusiven Anlage** befindet sich diese **Ruheoase**. Im Einfahrtsbereich des Areals ist ein Ärztezentrum angesiedelt.

Der Eingangsbereich öffnet sich und linker Hand sieht man bereits den **offenen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Küchenbereich**. Die besonders stilvolle **DAN-Küche** ist mit **Miele-Geräten** ausgestattet.

Auf dieser Ebene finden sich neben diesem 70 m2 großen luftigen Wohnraum finden sich **2 Schlaf- oder Arbeitszimmer,** ein sehr großzügiges Badezimmer und ein geräumiger Abstellraum. Weiters eine **Gästetoilette**.

Die ca. **40 m2 große Terrasse** lädt zum Verweilen ein.

Im **Obergeschoß**, verbunden durch eine sehr passende, leichte Treppe findet sich ein **feiner Arbeitsplatz oder ein Atelier,** das den Blick nach unten zulässt und dadurch sehr offen wirkt.

Das **geräumige Schlafzimmer rechter Hand**, mit eingebautem und **beleuchtetem Kleiderschrank**, liegt herrlich ruhig. Auch das **private Badezimmer ensuite** mit einer **freistehenden Badewanne** ist eine Augenweide und vom Schlafzimmer aus begehbar, wunderbar zu nützen. Auch ein Stauraum wurde hier geschaffen und räumlich hervorragend aufgelöst.

Der Ausgang vom Schlafzimmer aus zur **2.ten Terrasse ermöglicht einen privaten Yoga- oder Leseplatz oder eventuell auch eine Sauna mit Dusche,** mit Blick in eine wunderbare **Baumkrone des Altbaumbestandes.**

Die gesamte Dachgeschoßwohnung wurde **mit erlesenem Geschmack** und den besten Materialien ausgestattet. (Gerne übergeben wir eine Liste bei der Besichtigung)

Vereinbaren Sie gerne einen Termin und stellen Sie selbst **die Perfektion dieser Anlage** und der **schönen, harmonischen Wohnung** an sich fest.

Zur Wohnung gehört auch ein **PKW-Stellplatz** - unter dem **Magnolienbaum des Hofes**. Dadurch ist das Auto im Sommer auch gut beschattet.

Ein weiteres Highlight ist **ein eigener Garten** für Blumen, Obstbäume, Gemüseanbau oder zum Grillen oder nur zum Verweilen (Pläne für den Aufbau des Gartens können gerne von

der Eigentümerin weitergegeben werden). S**ehr besonders** - fast einzigartig - ist hier der eigene Abgang zum **Mühlbach**. Ich stelle mir vor, wie man sich an heißen Tagen abkühlen kann und sich doch direkt in der Stadt befindet.

Der hauseigene **Lift** im Übrigen bringt sie - auf Wunsch vom EG-Bereich zum Eingangsbereich der Wohnung.

Ich freue mich sehr auf Sie und Ihr Kommen, um Ihnen dieses Juwel zeigen zu dürfen!

Technische Daten:

Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 188m² und teilt sich wie folgt auf:

Ebene 1:

- Vorraum

- Kinderzimmer oder Gästezimmer

- Büroraum

- Badezimmer

- Gästetoilette

- Wohnküche

- Terrasse

Ebene 2:

- Galerie

- Schlafzimmer mit eingebauten Schrank

- Badezimmer

- Terrasse

- 2.Abstellraum

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

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap