

Modernes Wohnen mit Garten und Dachterrasse in zentraler Lage in Baden



Objektnummer: 1284

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.
allesgefunden.at**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	50,49 m ²
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

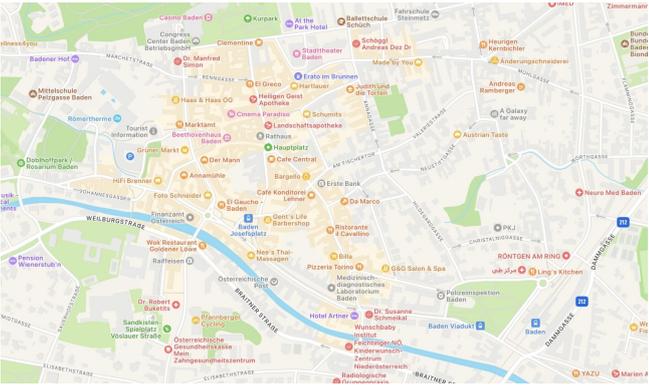


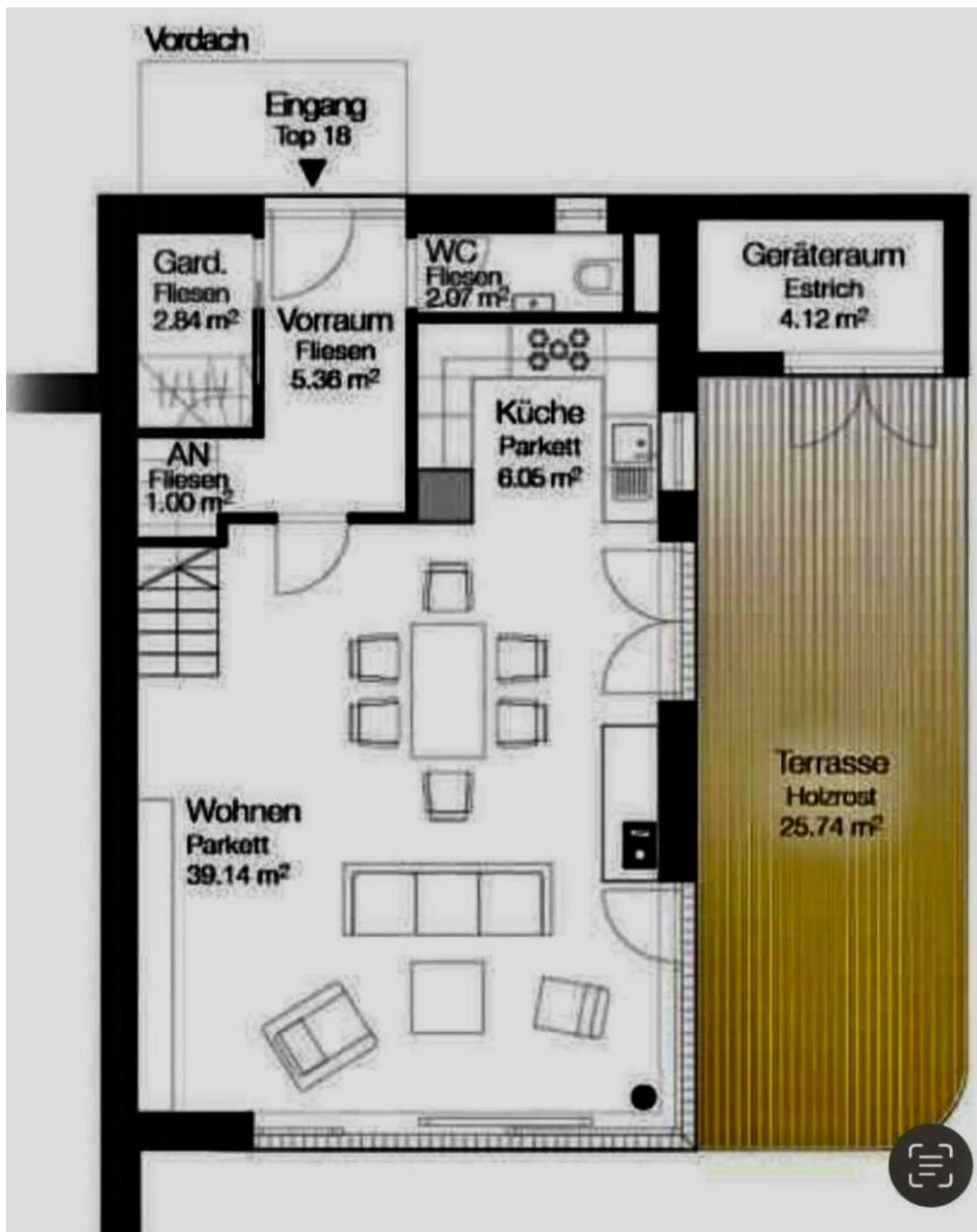
Justin Cruz

Portal allesgefunden.at
Gonzagagasse 8/Tür 7
1010 Wien

H +43 677 617 94 584







AR
Fliesen
1.66 m²

WC
Fliesen
2.07 m²

Flachdach
Kies
4.48 m²

Bad
Fliesen
7.66 m²

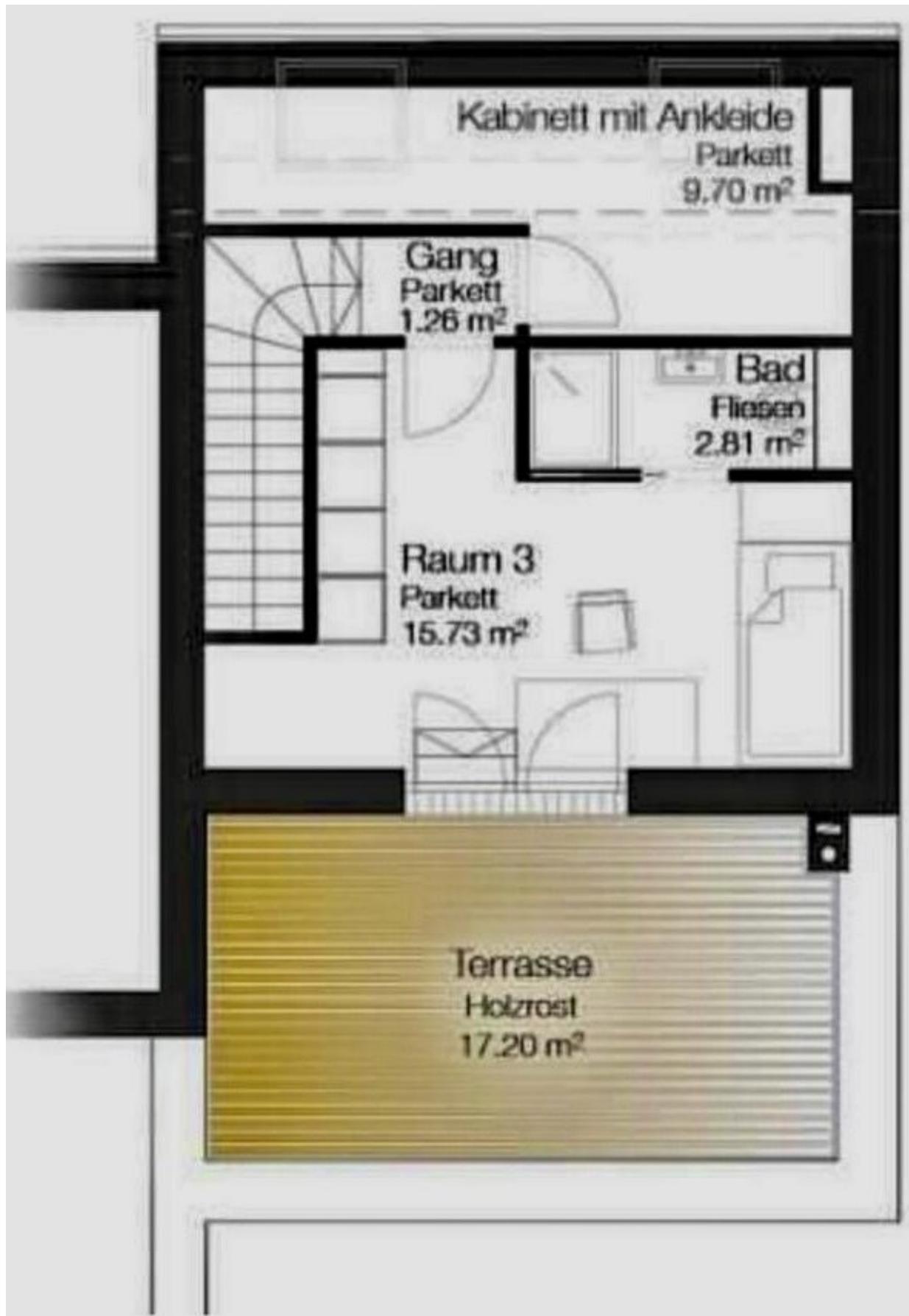
Gang
Parkett
10.08 m²

SR
Parkett
2.88 m²

Raum 2
Parkett
13.47 m²

Raum 1
Parkett
12.75 m²





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte mit Garten und Dachterrasse in zentraler Lage von Baden. Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2019 erbaut und besticht durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Die Nutzfläche von ca. 139 m² verteilt sich auf drei Etagen und bietet ausreichend Platz für Komfort und Wohnqualität.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großes, helles Wohnzimmer mit offener Küche, das einladend und gemütlich gestaltet ist. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit.

Das Highlight dieser Doppelhaushälfte ist zweifellos die südlich ausgerichtete Dachterrasse mit ca. 17 m², die einen herrlichen Blick auf die Umgebung bietet und eine ideale Umgebung für Entspannung und gesellige Zusammenkünfte im Freien darstellt. Der Garten mit ca. 50 m² und der angeschlossenen Holzterrasse ergänzen das Wohnkonzept und laden zum Verweilen im Freien ein.

Die Doppelhaushälfte befindet sich fußläufig zum Hauptbahnhof Baden und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Von dort aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere umliegende Städte und Gemeinden. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zu verschiedenen Zielen in der Umgebung.

Hardfacts:

- Baujahr: 2019
- Südliche Ausrichtung für optimale Sonneneinstrahlung
- Wohnfläche: ca. 134.87 m²
- Garten mit ca. 50 m² und 25 m² Terrasse
- Südlich ausgerichtete Dachterrasse mit ca. 17 m²
- Großes helles Wohnzimmer mit offener Küche

- Vier Schlafzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Separates WC und Badezimmer im ersten Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche und WC im Dachgeschoss

Lage:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in Baden. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Energieausweis: ist vorhanden

Verkaufspreis: € 699.000.-

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Interesse geweckt?

Jederzeit bin ich telefonisch für Sie erreichbar, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir aus Gründen der Diskretion Grundrisspläne, Fotos, sowie alle weiteren relevanten Unterlagen und das Exposé der Liegenschaft erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Anfrage zur Verfügung stellen können.

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter +43 677 617 945 84 oder per E-Mail an immo@allesgefunden.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben

erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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