

****TOP MODERNES EINFAMILIENHAUS * WFL 180m² *
Wohn-Essbereich 70m² * 6 Zimmer**Badner Bahn Station
ist 800 Meter enternt**



Hausfront mit den 2 Abstellplätzen

Objektnummer: 1587/63848

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	35,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

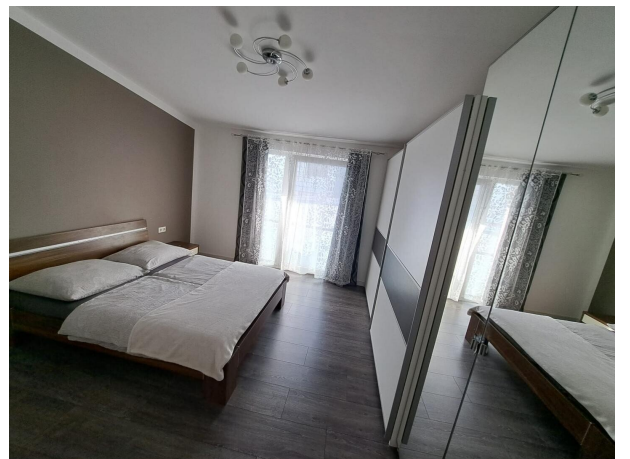
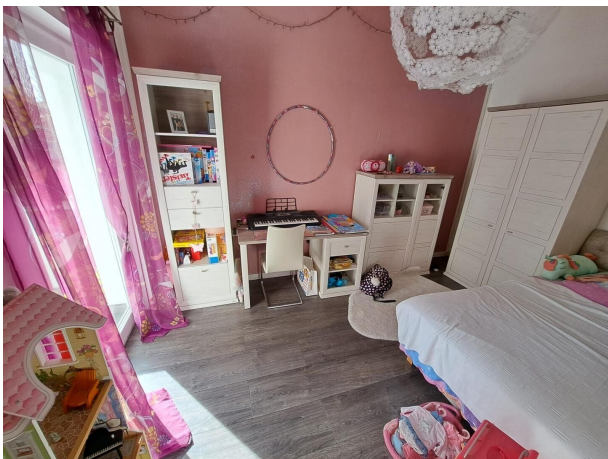
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

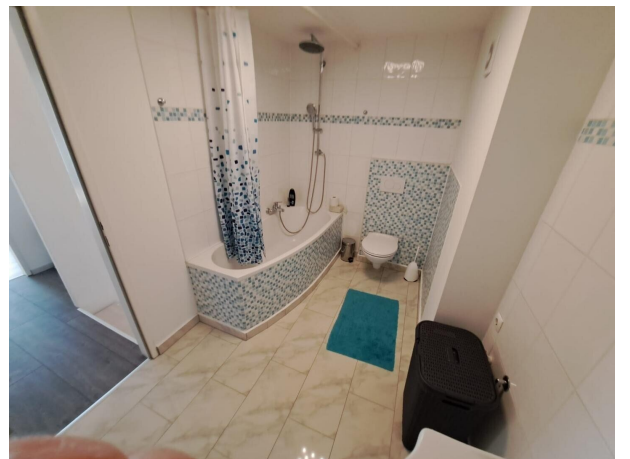
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24



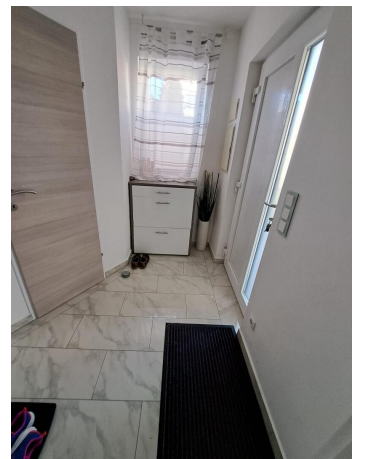


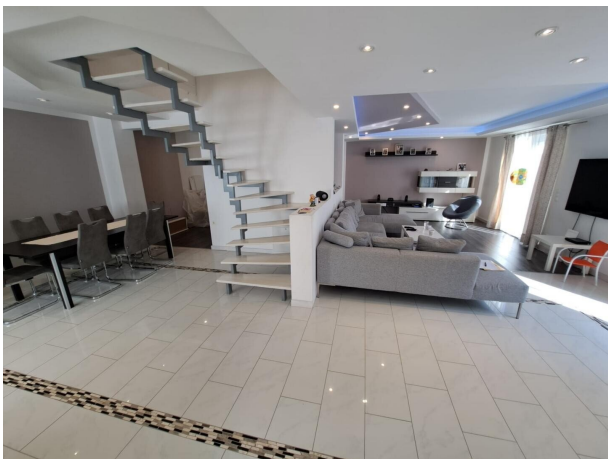


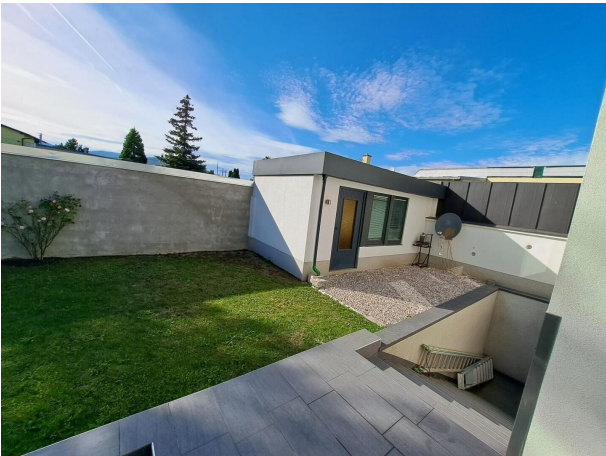




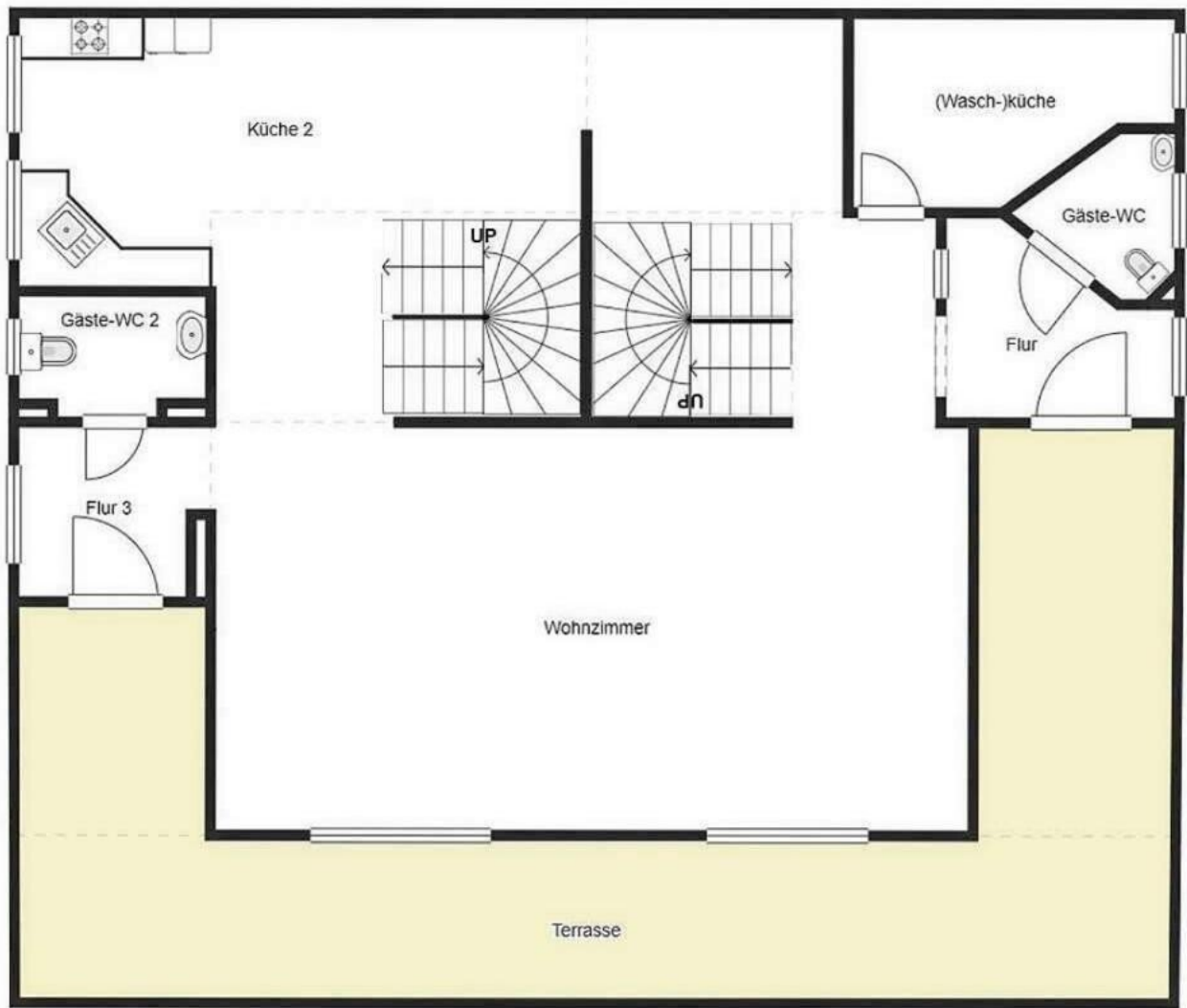


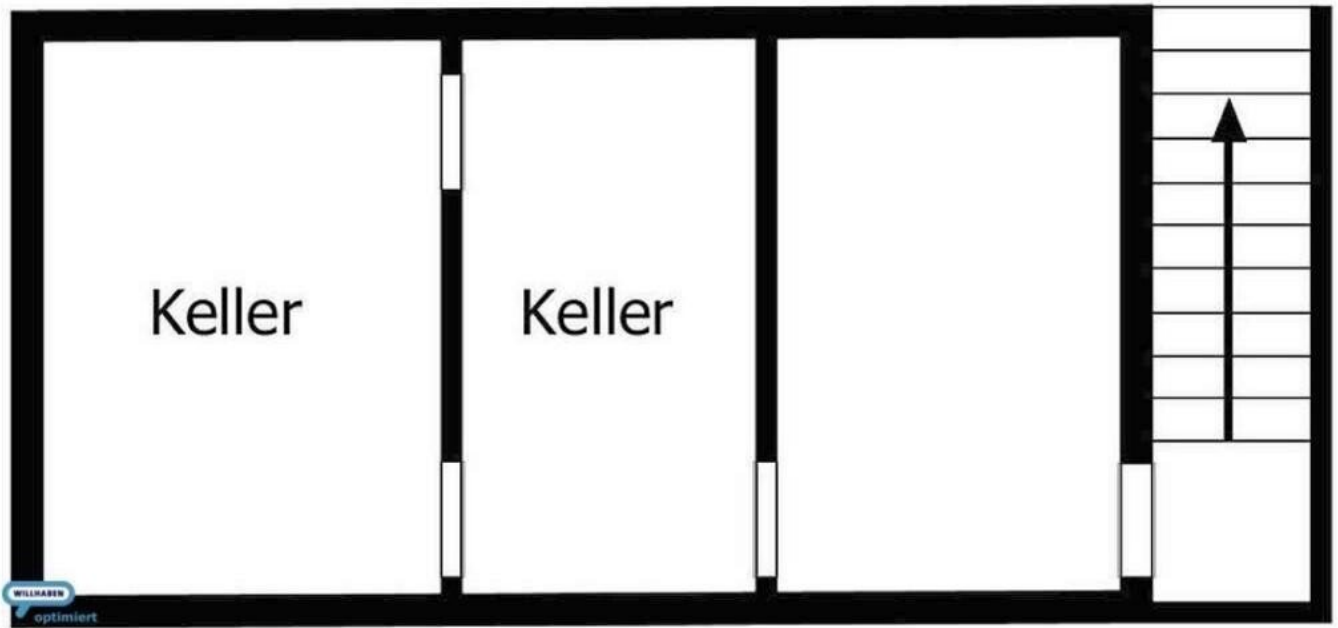


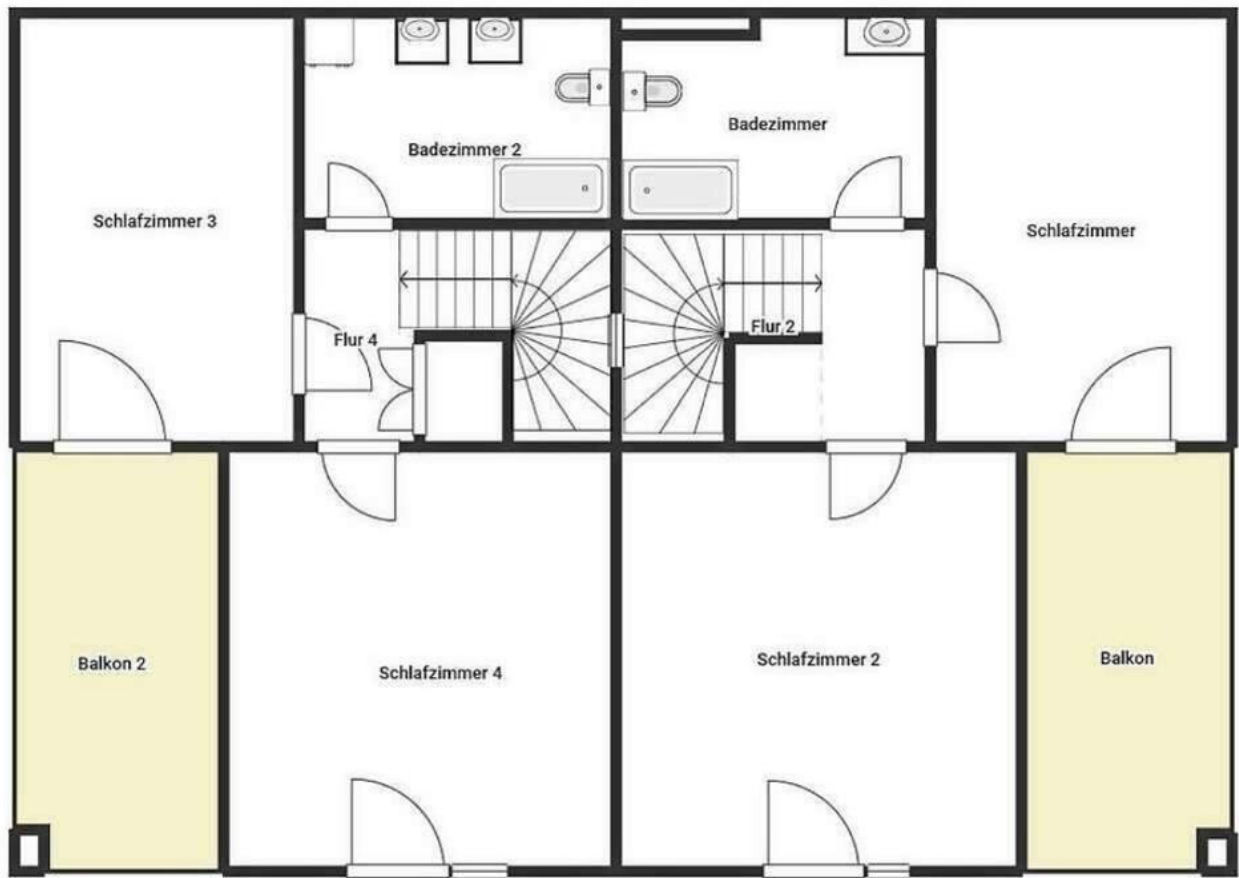












Objektbeschreibung

****Top modernes Einfamilienhaus * WFL 180 m² * Wohn-Essbereich 70 m² * 6 Zimmer****

Baden bei Wien ist eine Stadt in Niederösterreich, 26 km südlich von Wien an der Thermenlinie. Als Teil der bedeutenden Kurstädte Europas zählt die Stadt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Weiters ist sie Sitz der Bezirkshauptmannschaft Baden. Baden wird auch als Kaiserstadt oder Kurstadt bezeichnet. Die Namen Baden und Baden bei Wien sind beide üblich.

Baden hat 26000 Einwohner und in dieser Stadt befindet sich ein wunderschönes Haus, welches als Einfamilienhaus aber auch aufgrund der Aufteilung und der Widmung für 2 Familien geeignet ist.

Es befinden sich 2 getrennte Eingänge, 2 WC und ein Bad in jeder Hälfte des Hauses. Die Schlafräumlichkeiten im OG, je 2, sind durch je eine Treppe getrennt zu erreichen. Bei einer Aufteilung hat jede Hälfte ca. 90 m². Anschlüsse für eine zweite Küche sind vorhanden.

Bei alleiniger Nutzung des Hauses hat das ca. 70 m² große Wohnzimmer durch in Raum befindlichen Treppen ein besonderes Flair.

Das ganze Haus wird folgendermaßen aufgeteilt

ERDGESCHOSS:

Wohnzimmer mit Küche und Essplatz - 70 m²

Gästezimmer, Waschküche oder Büro - 8 m²

2 WC mit Handwaschbecken zu je 2 m²

2 Vorräume (separater Eingang) zu je 4 m²

sonnige Terrasse

Insgesamt 90 m²

OBERGESCHOSS

Schlafzimmer 1 zu 16,79 m²

Schlafzimmer 2 zu 11,70 m²

Schlafzimmer 3 zu 16,79 m²

Schlafzimmer 4 zu 11,70 m²

2 Badezimmer mit WC zu je 7 m²

2 Balkone zu je 10 m²

2 Vorräume mit Treppe zu je 5 m²

KELLER

Der Keller ist ein Altbestand mit 35 m²

AUSSTATTUNG

Danküche - Wert mit sämtlichen Geräte ca. €15.000

Im Obergeschoss sind die 2 Schlafzimmer mit französischen Fenstern und

2 Schlafzimmer haben einen Direktzugang zu einem eigenen Balkon.

Das gesamte Haus (Innen und Außen) ist mit energiesparenden hochwertigen LED Leuchten ausgestattet.

Außenfassade mit 16 cm Isolierung.

Einbau eines Kachelofens möglich

Fußboden - Gasetagenheizung

2 Abstellplätze am Grundstück - Montage eines Carports möglich

Der gesamte Nassbereich, die Küche, Vorräume und ein Teil des Wohnzimmers sind mit hochwertigen Designfliesen ausgestattet.

In allen Schlafzimmern und in einem Teil des Wohnzimmers wurde hochwertiger Laminatböden verlegt.

Kunststofffenster - 2-fach verglast

Sichtgeschützter Garten

LAGE

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone (30km/h)

Zur öffentlichen Anbindung nach Wien (ÖBB) sind es ca. 9 Gehminuten. Ein Kindergarten und eine Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in ein paar Minuten zu Fuß zu erreichen.

In das Zentrum von Baden sowie in die Altstadt sind es ca. 1,5 Kilometer. Zum Kurpark bzw. zum Casino Baden sind es ca. 2 Kilometer.

KAUFPREIS: € 849.000,-lasten- und bestandsfrei

monatliche Ausgabe: € 110.-

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 69911608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Web: www.direktfinanzimmo.at

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap