

Exklusives Stadthaus in bester Lage Badens – Ihr Traum vom urbanen Wohnen!



Objektnummer: 738

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	252,00 m²
Nutzfläche:	338,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	17,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Hollub

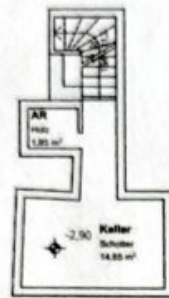
NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden



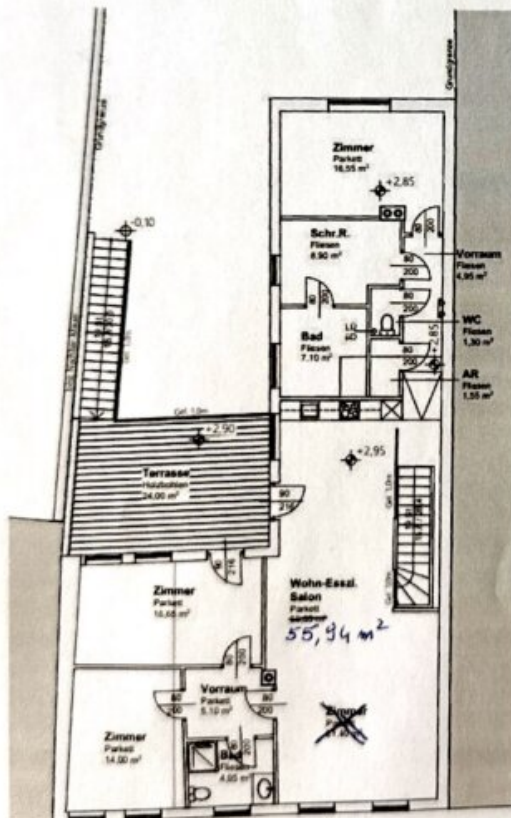




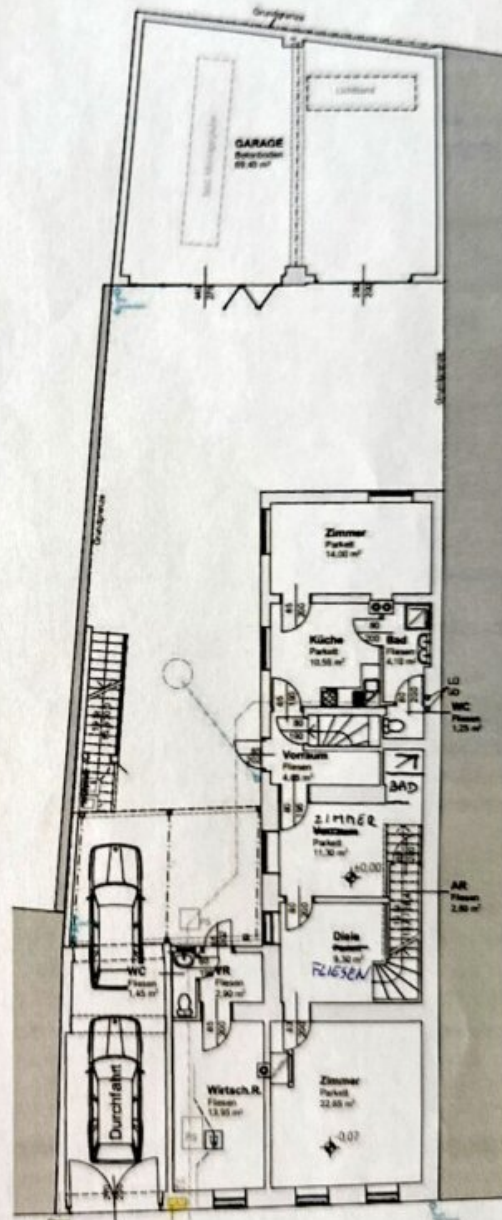
Plan



Keller



Obergeschoss



Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses 2021 vollständig sanierte und äußerst großzügig gestaltete Stadthaus in 2500 Baden. Sie genießen zentrumsnahe Ruhelage in einer Tempo 30er-Zone mit perfekter Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentlichen Verkehrsmittel.

Das Haus erstreckt sich auf zwei Etagen und bietet Ihnen auf insgesamt ca. 252 m² Wohnfläche luxuriöse und einzigartige Wohnqualität. Besonderes Augenmerk wurde auf feinste Materialien, hochwertigste Verarbeitung, ein offenes Raumkonzept mit viel Helligkeit, smartes Wohnen und eine angenehme Wohnatmosphäre gelegt. Das professionell durchdachte und verarbeitete Gesamtbild des Hauses vereint perfekt den charmanten Stil des ehemaligen Fuhrwerkerhauses aus dem 19. Jahrhundert mit dem modernen Charakter anspruchsvoller Wohnwünsche von heute.

Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- Vorraum/Garderobe
- Gäste Toilette
- Hauswirtschaftsraum
- Büro bei dem der ursprüngliche Charakter des Hauses bewahrt wurde
- Einliegerwohnung oder Gästebereich (kann auch als separate Wohneinheit verwendet werden) bestehend aus 2 Zimmer, Küche mit Geschirrspüler, Induktionsherd, Kühl- und Gefrierkombination, Badezimmer, Toilette, Abstellraum und Zugang zum Keller.

Begrünter und ruhiger Innenhof mit Garten, Garage und überdachte KFZ-Stellplätze für 2 Fahrzeuge.

Obergeschoss:

- Vorraum
- Wohn- Essbereich mit exklusiver Einbau-Tischlerküche
- Gang
- 2 Schlafzimmer, Badezimmer (Dusche) und Toilette sowie Zugang zur Terrasse

- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Master Badezimmer mit freistehender Badewanne, großzügiger Dusche und eigener Toilette
- separater Abstellraum

Über den Wohn- und Essbereich gelangen Sie auch auf die südwest-ausgerichtete Terrasse, welche zu sonnigen Stunden einlädt. Die Badezimmer im OG besitzen großzügige Fenster und somit Tageslicht.

Erdkeller: zirka 17m²

Das Haus wurde umfassend einer Sanierung unterzogen, welche Ende 2021 abgeschlossen wurde. Geheizt wird mittels Gas-Brennwertheizung und Radiatoren, in den Badezimmern befindet sich elektrische Fußbodenheizung sowie elektrische Radiatoren. Im Wohnbereich und in den Schlafzimmern sind Klimaanlage installiert, welche für erfrischende Kühle im Sommer sorgen.

Zusätzlich befindet sich eine ausbaufähige ehemalige Garage mit hinteren Teil des Grundstückes, welche ursprünglich als Wellnessbereich angedacht war. Die Fläche beträgt über 60 m² und kann als Lagerraum genutzt oder zum ursprünglich angedachten Projekt finalisiert werden. Aber auch ein Umbau zu einem Wintergarten mit viel Glasfronten bietet sich hervorragend für diesen Gebäudeteil an.

Ausstattungshighlights:

- Türklingel mit Kamerasystem
- Elektrisches Einfahrtstor mit Tapetentür und elektronischem Türschloss mit Chip und Code
- Sicherheits-Eingangstüre
- 2-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster mit Argon Gasfüllung
- Holz-Innentüren mit magnetischem Schließmechanismus mit verdeckten Zargen
- Hochwertigster Parkettboden-Schlossdiele
- Luxuriöse Nassraum-Fliesen aus Italien
- Maß angefertigte Vollholzstiege von Tischlerqualität
- Maßangefertigte Tischlerküche mit Siemens Studioline Geräten (WLAN-steuerbar), versenkte Lüftung, anpassbares Licht, Doppelkühlschrank mit fixem Wasseranschluss samt

Eiswürfelaufbereiter, Insinkerator, Grohe-Blue-System (Gekühltes Sprudelwasser aus dem Wasserhahn)

- Alle Leitungen und Elektrik erneuert und dabei LAN und Satelliten-Anschlüsse in allen Wohnräumen verlegt
- Sämtliche Lampen, Spots sowie indirekte Beleuchtung mit Philips Hue-System (Smarte Beleuchtung per Sprache oder mit iPad steuerbar)
- Elektrische Fußbodenheizung sowie Handtuchhalter, Armaturen von Grohe, beheizter Spiegel
- Neuwertige Gas-Brennwertgerät mit App-Steuerung
- Klimaanlage im Kinderbereich, Wohnbereich und Schlafzimmer (Indirekte Anlage - kein Zug spürbar)
- Typischer trockener Badener Weinkeller (Erdkeller) - ideal für die Lagerung Ihrer Spitzenweine

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.