

Einfamilienhaus mit herrlichen Altbaumbestand



Objektnummer: 960/72278
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,15 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	88,85 m ²
Heizwärmebedarf:	F 232,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,23
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

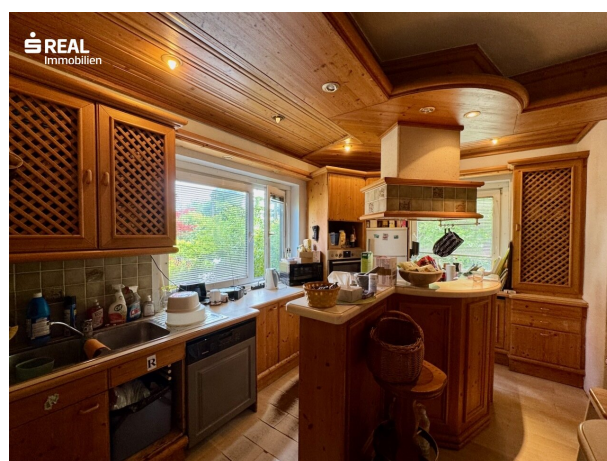
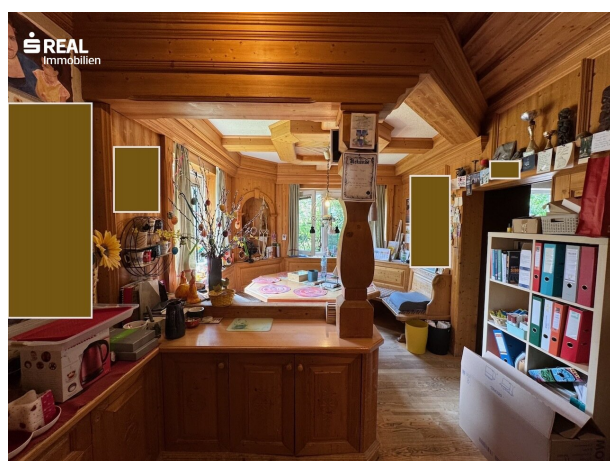
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

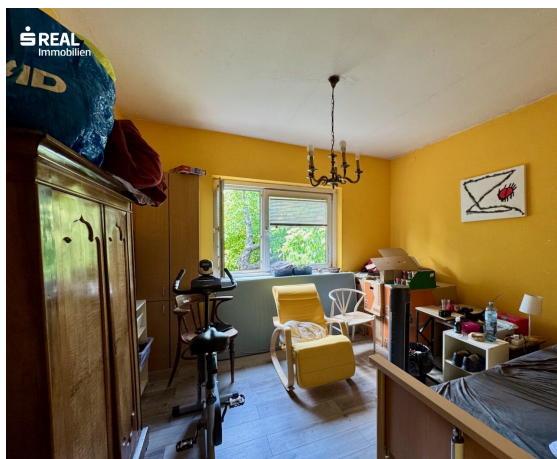
Ihr Ansprechpartner



Karl Fröschl

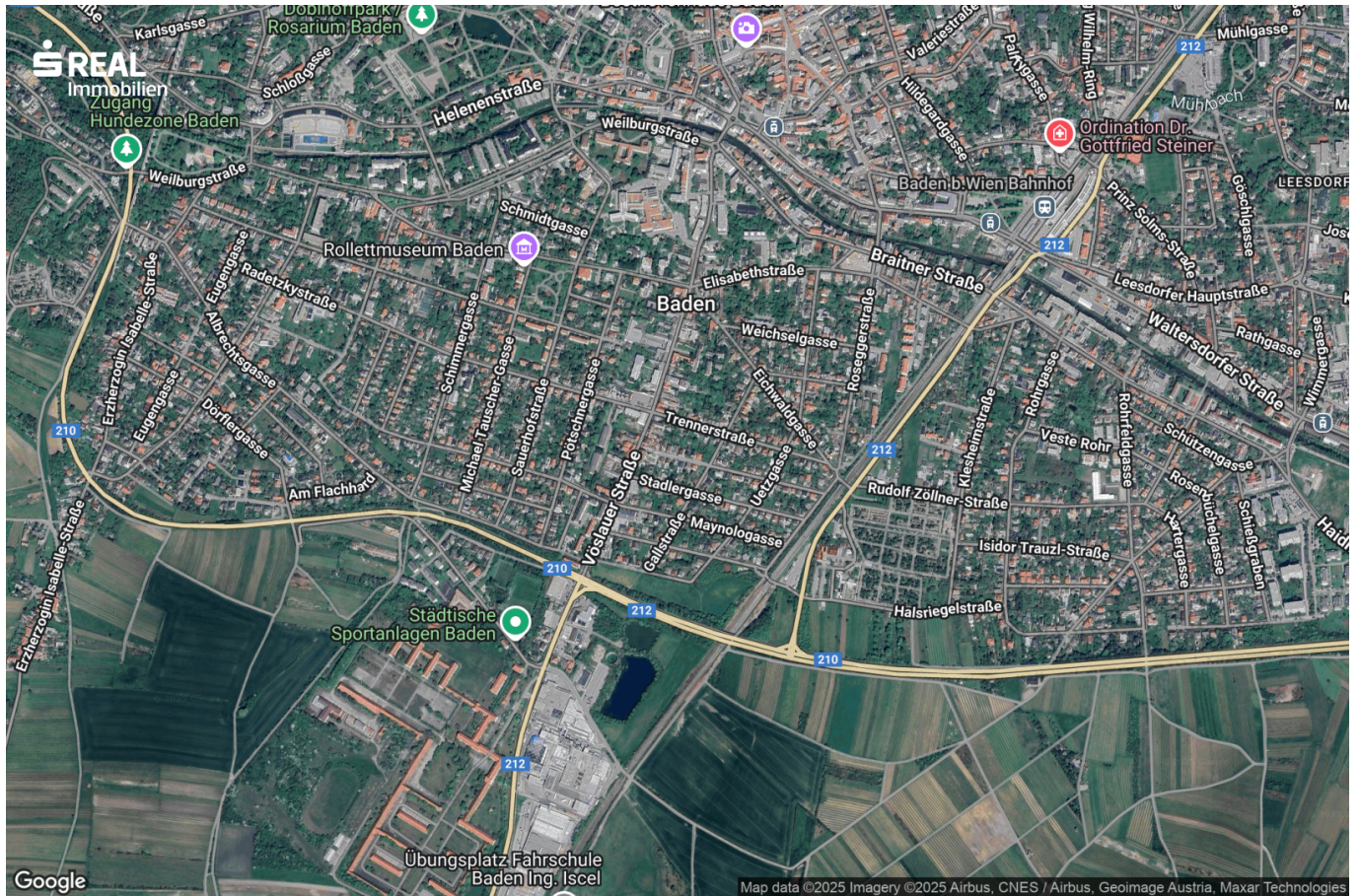
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

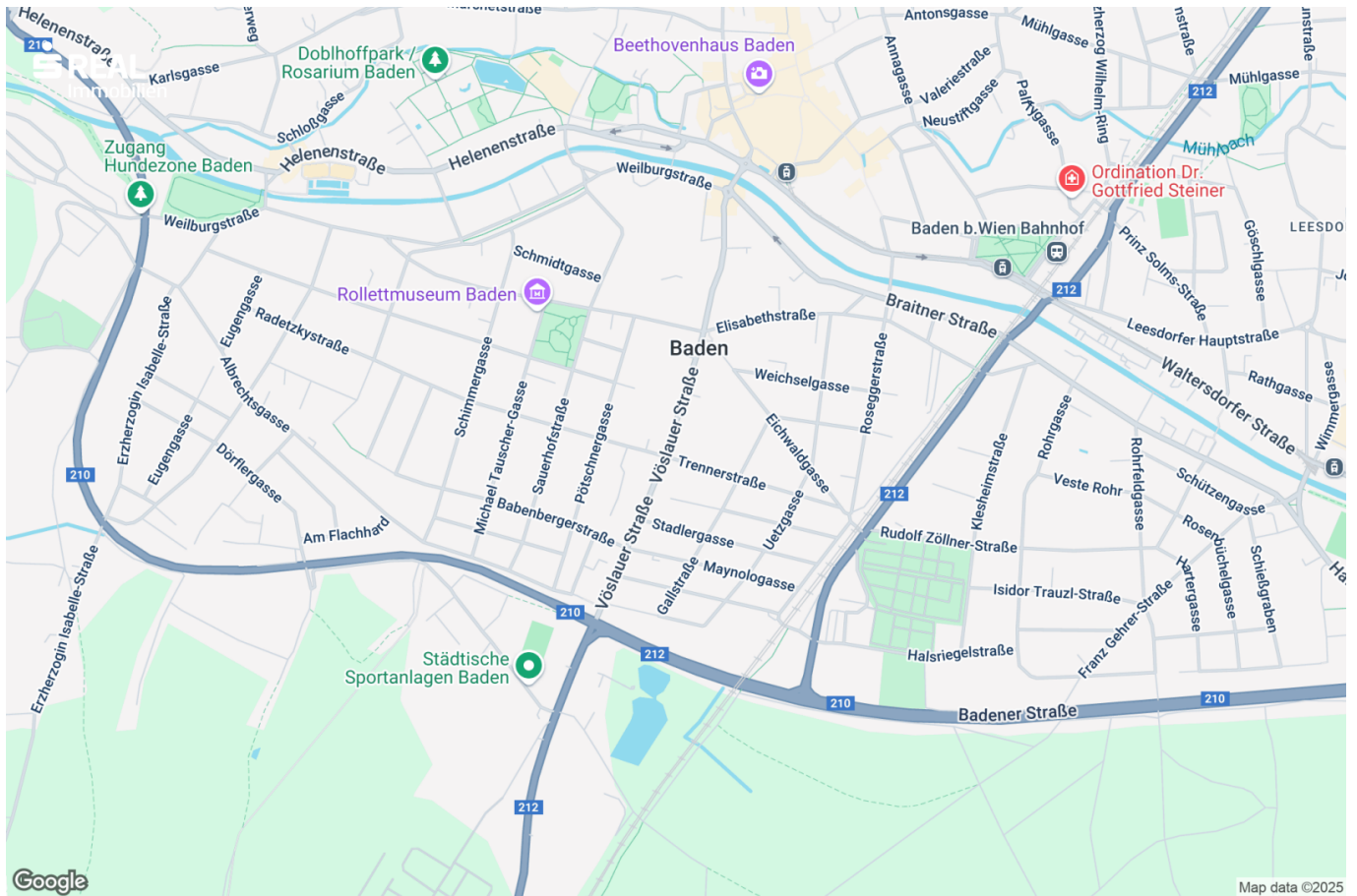


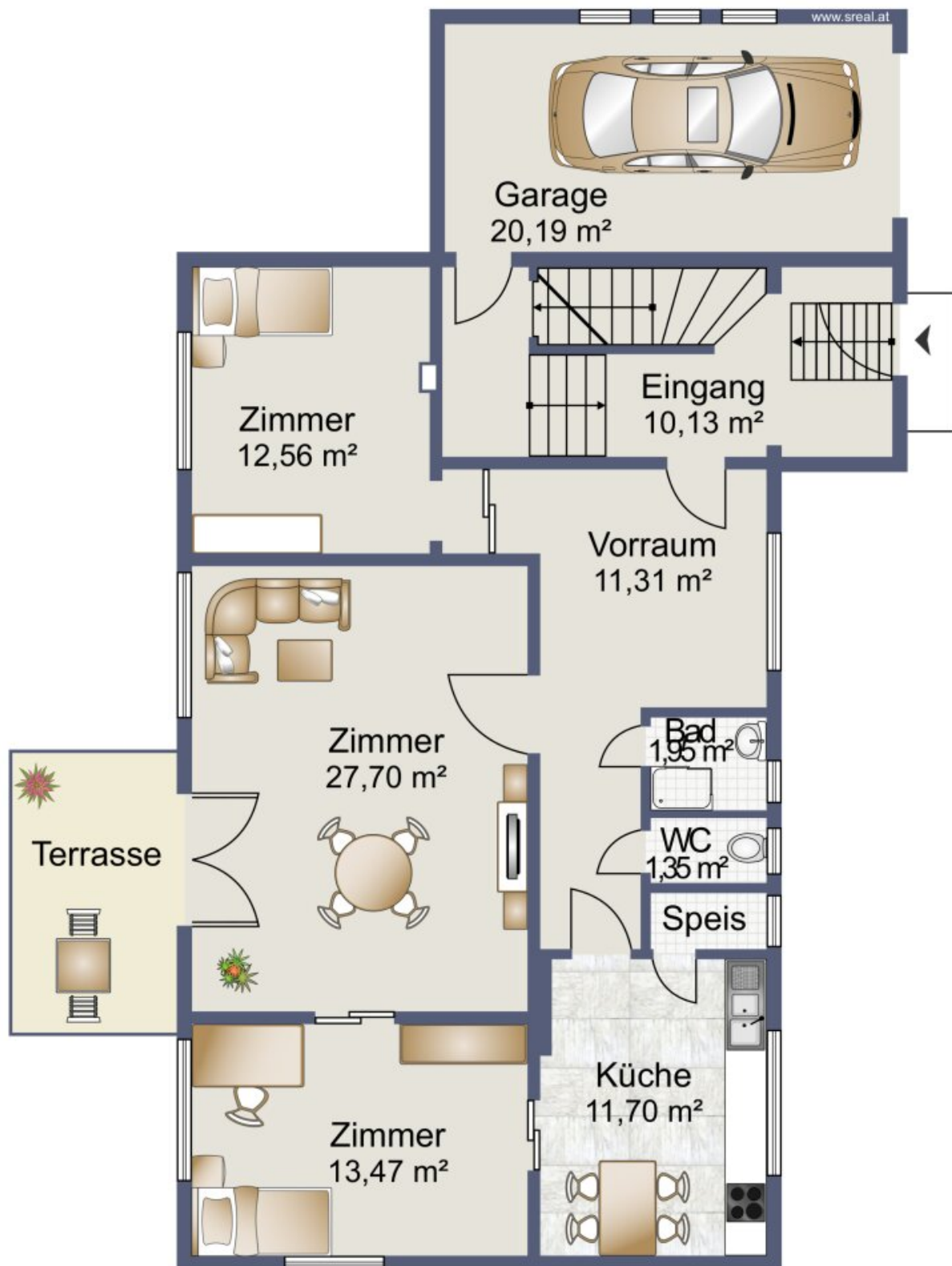




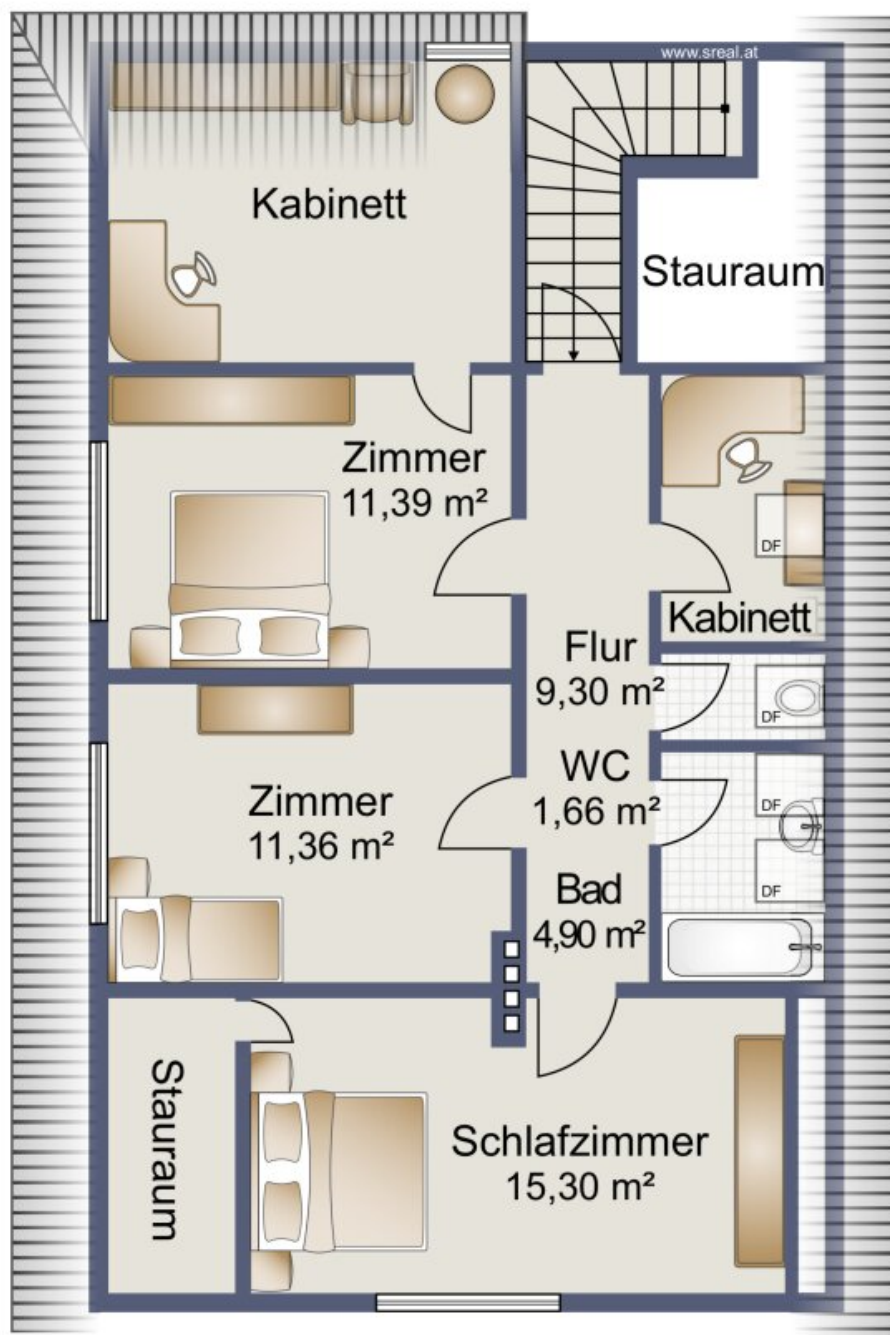




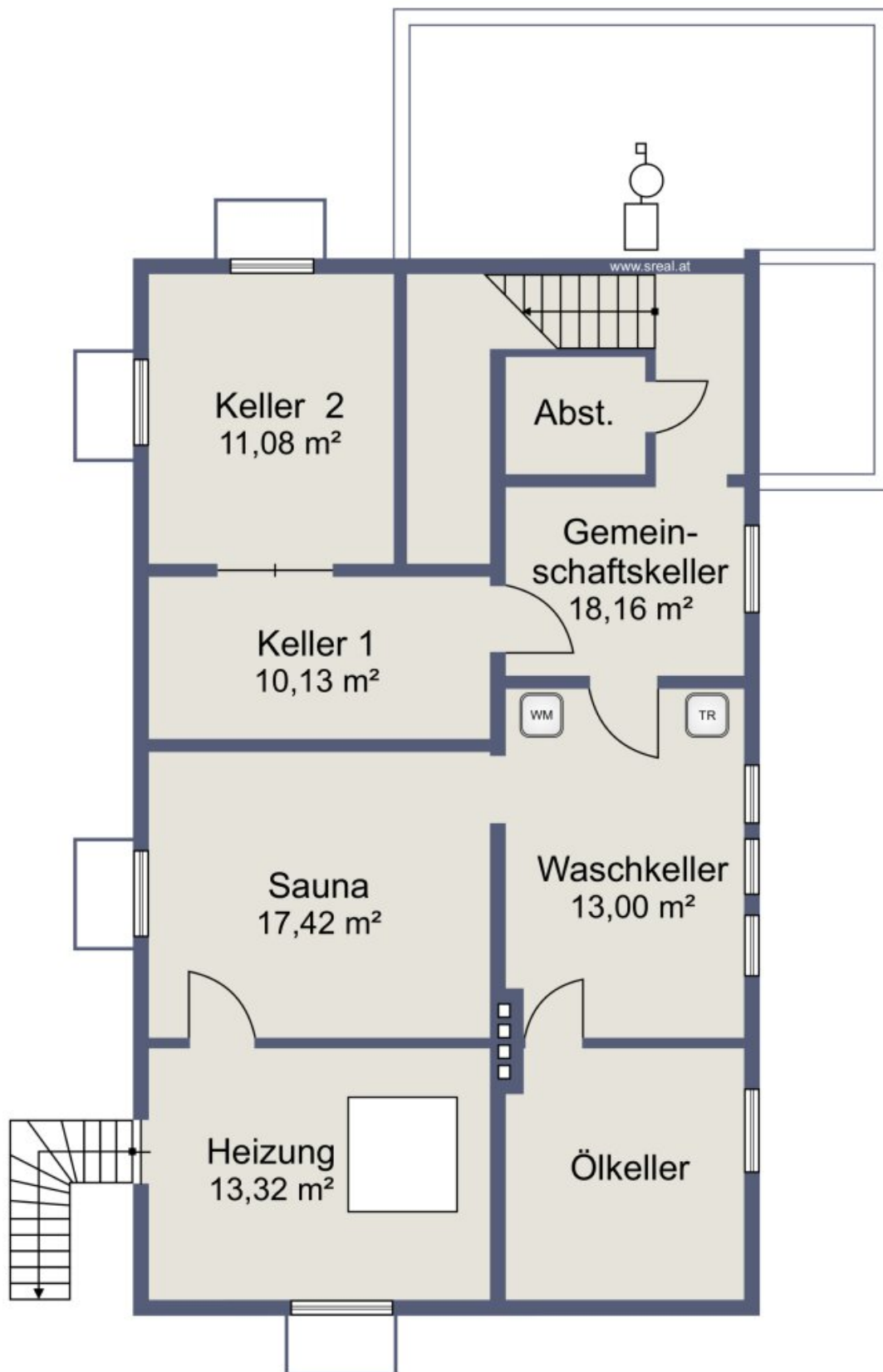




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Diese schöne Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Baden. Das Einfamilienhaus wurde 1966 errichtet und der große Garten weist einen herrlichen Altbaumbestand auf.

Lage:

Nahe dem Zentrum der Kurstadt Baden begeistert dieses 967 m² große Grundstück durch seine Lage mit perfekter Südausrichtung.

Objektbeschreibung

Die etwa 160 m² Wohnfläche (6 Zimmer) umfassende Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und ist vollunterkellert.

- Erdgeschoss (ca. 86 m²)

Vorzimmer • Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse • Esszimmer • Zimmer • Küche •
Badezimmer • Toilette • Abstellraum/Speis

- Obergeschoss (ca. 54 m²)

• 3 Zimmer • 2 Kabinett • Badezimmer • Toilette • Stauraum

- Kellergeschoss (ca. 89 m²)

Beheizt wird das Haus mit einer Ölzentralheizung, es wurde einige Investitionen (Elektrik, Leitungen & Dach) getätigt.

Dem Haus angeschlossen ist ein Garagenstellplatz. Der große Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen - das Aufstellen von Hochbeeten und/oder einen Pool bietet sich an.

Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten:

In privilegierter Lage, knapp außerhalb des Zentrums von Baden und damit nahe der wunderschönen Badener-Innenstadt, befindet sich diese Liegenschaft. Die Bezirkshauptstadt Baden ist dank ihrer herausragenden Infrastruktur und ihres Charmes nicht nur ein dynamischer Treffpunkt für nationale und internationale Besucher, sondern auch, insbesondere dank des kürzlich erlangten Status als UNESCO-Weltkulturerbe, eine touristische Pflichtstation.

Die perfekte Infrastruktur und die mondäne Fußgängerzone mit zahlreichen renommierten



Geschäften und Lokalen machen Baden zu einer bedeutenden und beliebten Einkaufsstadt, die sich auch durch seine verkehrsgünstige Lage - einerseits durch gute Bus- und Bahnverbindungen (Südbahn, Badner-Bahn) und andererseits durch die Autobahnnähe - auszeichnet.

Entspannung beim Besuch eines der vielen bekannten Heurigen, unzählige Ausflugs- und Wandermöglichkeiten in die Umgebung sowie ein breit gefächertes und abwechslungsreiches

Kulturprogramm, das für jeden Geschmack das Richtige bereithält, bieten hohe Lebensqualität. Als Kurstadt aber auch in Sachen Lifestyle (Casino, Römertherme) hat Baden einiges zu bieten und ist weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie diverse medizinische Einrichtungen.

Fußläufig gelangen Sie in 20 Minuten zum Badener Bahnhof, von dem aus Sie innerhalb von 25 Minuten Wien sowie Wiener Neustadt erreichen können. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Südautobahn A2, in ca. 30 Minuten die Stadtgrenze Wiens und den Flughafen Wien Schwechat in ca. 35 Minuten.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3119131?accessKey=68b9>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Bei einem Abschluss für eine Finanzierung oder eine Veranlagung belohnt s REAL Sie mit einer Gutschrift über € 300,-

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.