

****Charmante Immobilie mit zwei separaten Eingängen –
Ideal für Büro, Arztpraxis oder Kanzlei****



Objektnummer: 1901/46

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1983
Nutzfläche:	220,00 m ²
Heizwärmebedarf:	227,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,15
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tatjana Vujcic

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T +436503220734

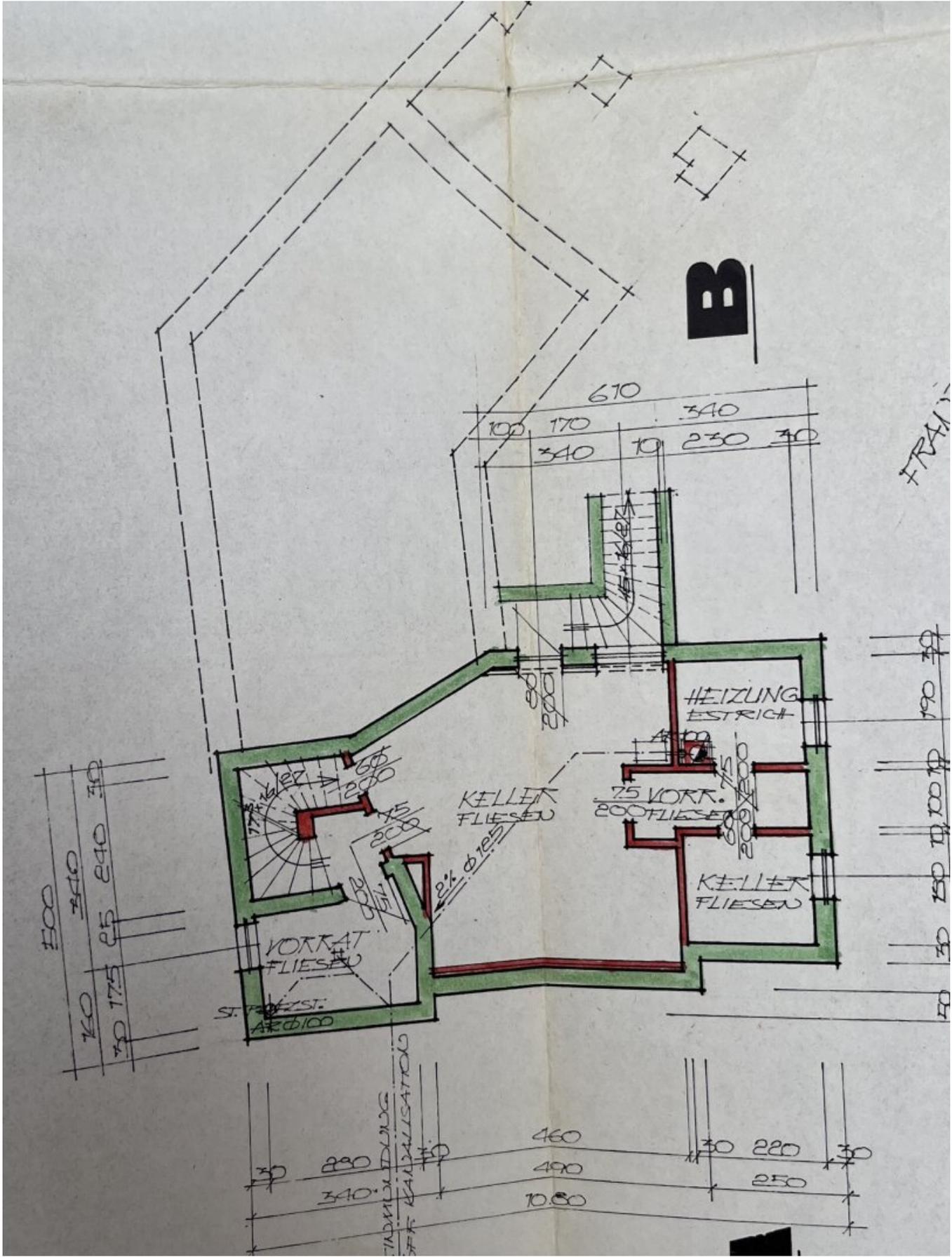
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese vielseitige Immobilie befindet sich in einer gut erreichbaren Wohngegend, die sowohl für Wohn- als auch für Geschäftszwecke optimal geeignet ist.

Die Liegenschaft bietet Ihnen die Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen gut zu vereinen. Mit zwei getrennten Eingängen bzw. zwei Einfahrten können Sie Ihre private Wohnsphäre vom beruflichen Alltag klar trennen.

Besonderheiten:

- Zwei separate Eingänge für maximale Privatsphäre
- Flexibel nutzbare Räume für Arztpraxis oder Kanzlei
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Parkmöglichkeiten in der Nähe
- Möglichkeit zur kurzfristigen Anpassung der Räumlichkeiten an Ihre Bedürfnisse

Wohnnutzfläche von 220 m²

Uneinsehbarer Garten 1.090 m²

Pool

Gästehaus mit Sauna und Weinkeller,

Carport für 2 Autos,

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Offener Essbereich mit moderner Küche

- Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Wintergarten mit Ausgang zum Garten
- Badezimmer mit Dusche und Toilette

Obergeschoss:

- Galerie
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum eigenen Bad mit Wanne
- Kleines Schlafzimmer
- Sehr große Garderobe mit Nische
- Badezimmer mit Dusche und Toilette

Keller:

- Vorräum
- Waschraum
- Technikraum
- Abstellraum
- Wohnschlafraum mit eigenem Bad und separatem Ausgang in den Garten

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap