

## Ruhelage



IMG\_4032

**Objektnummer: 4381**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2500 Baden  
**Wohnfläche:** 300,00 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 1.290.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dr. Andrea Mittermayr

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-13

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



Mitglied des  
immobilienring.at

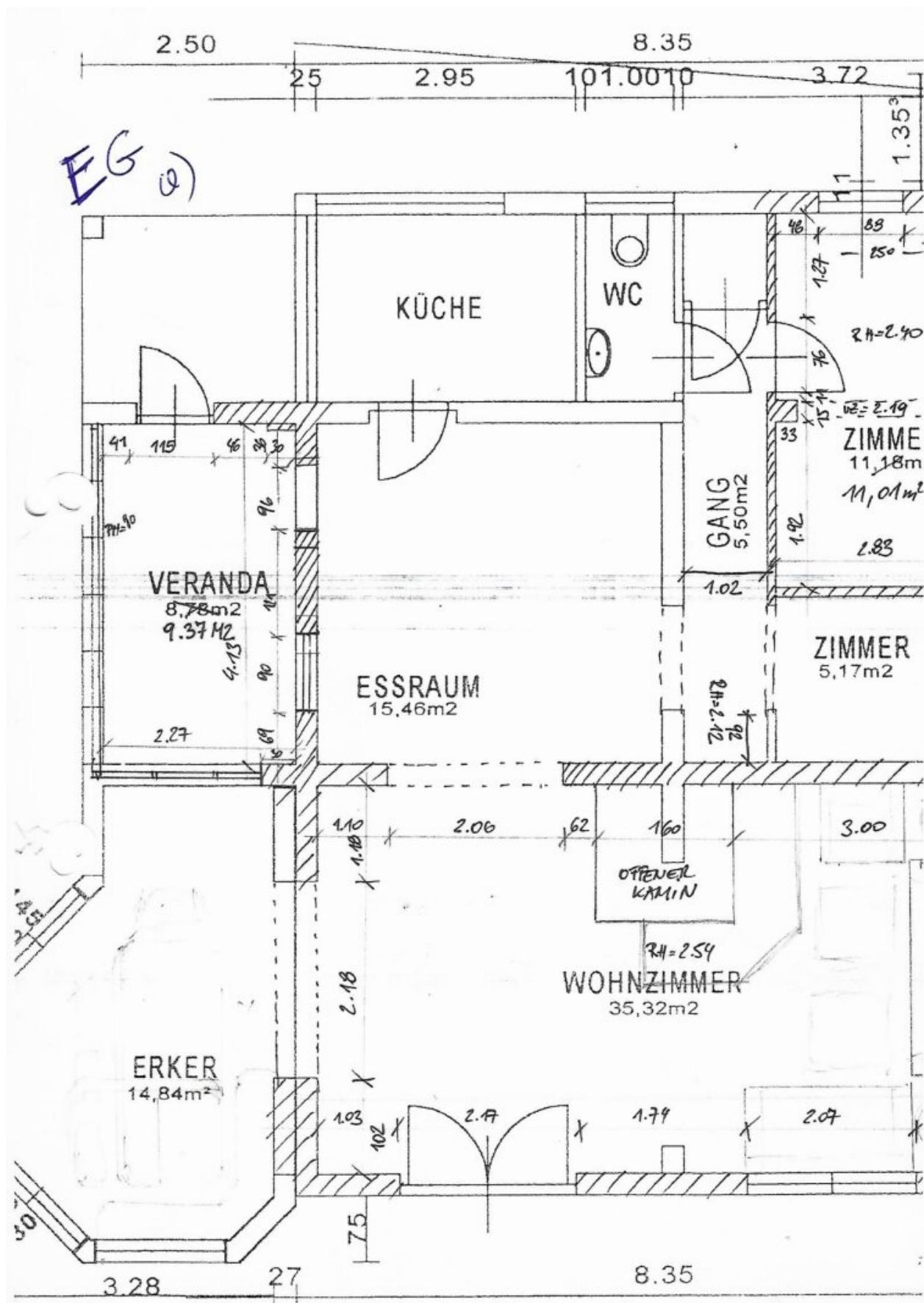
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

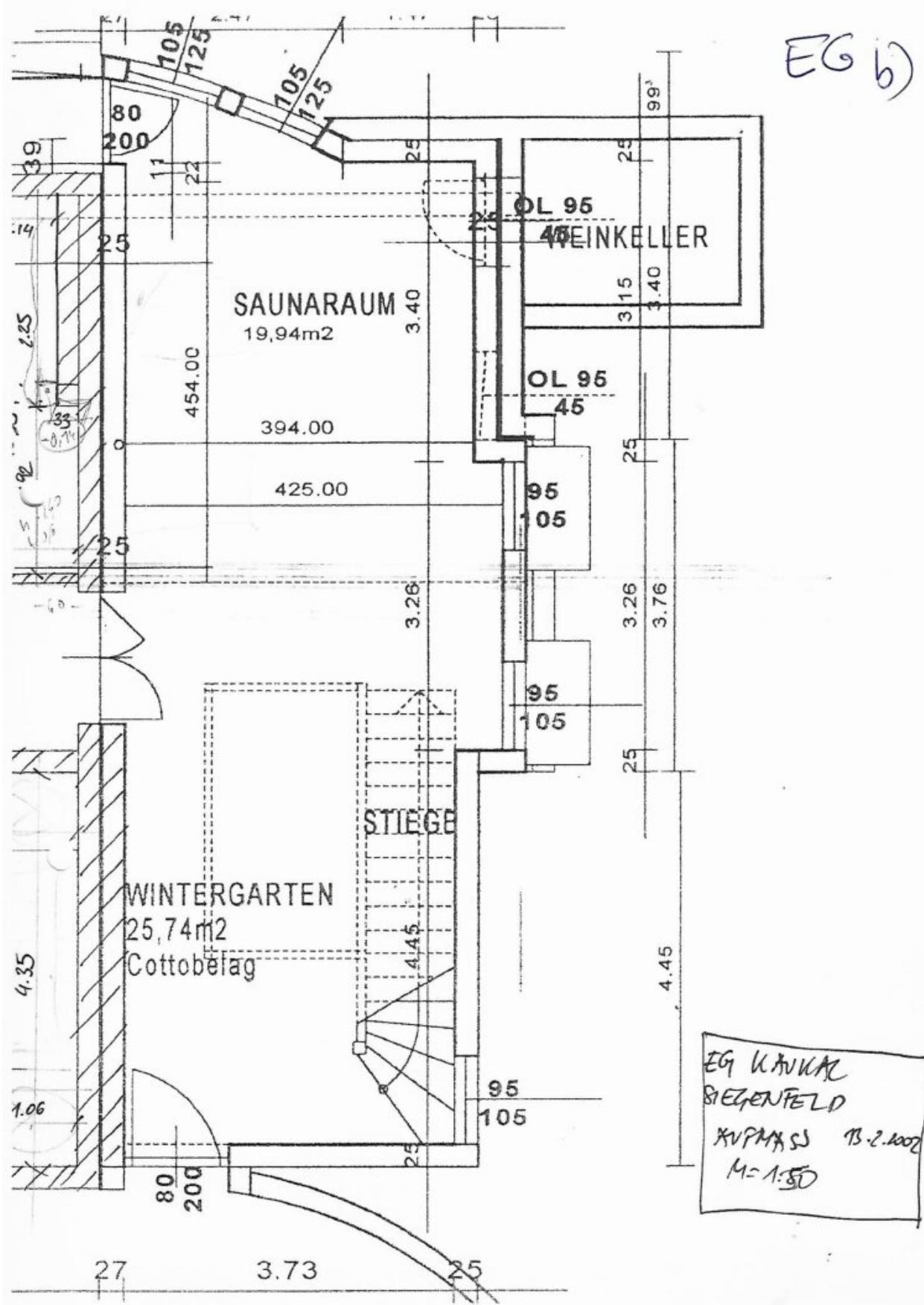


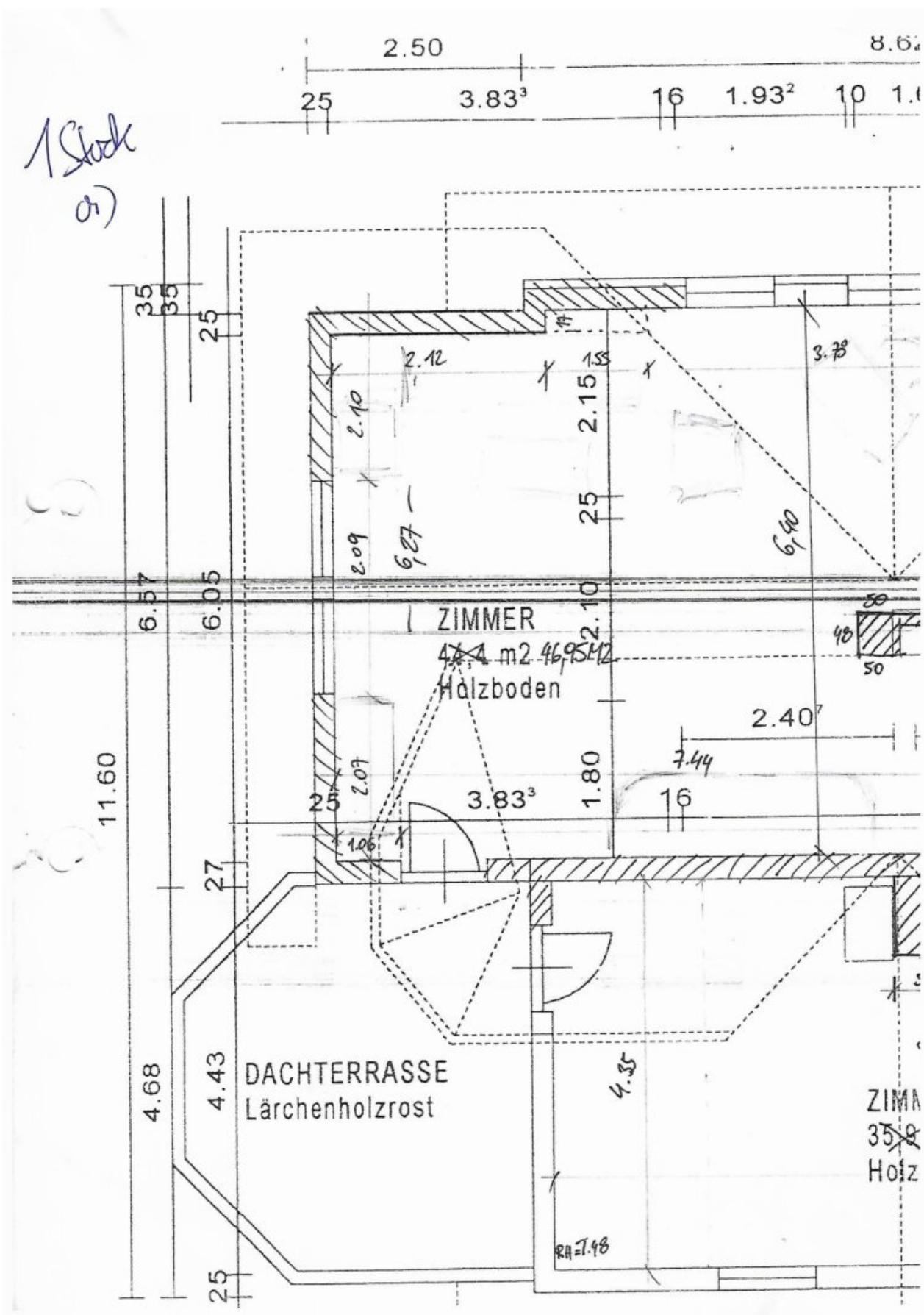


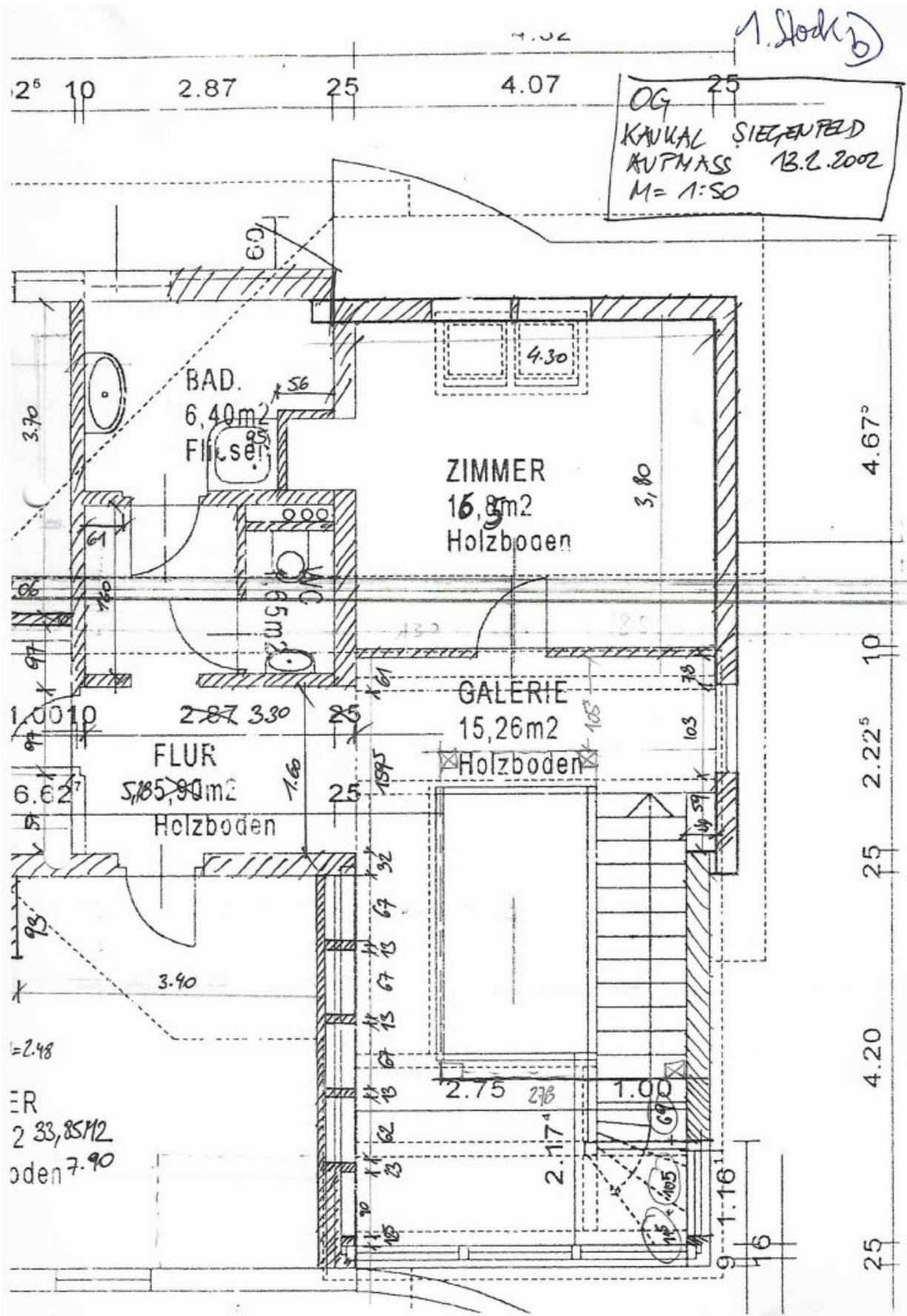


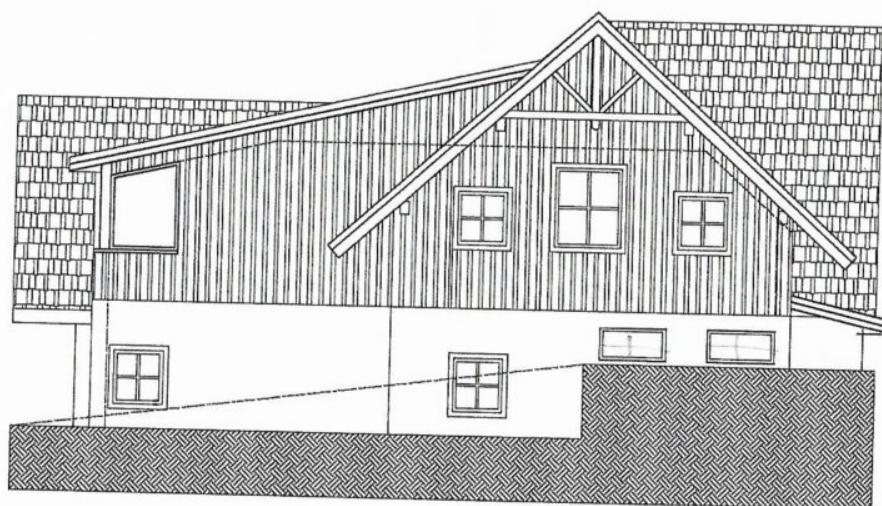




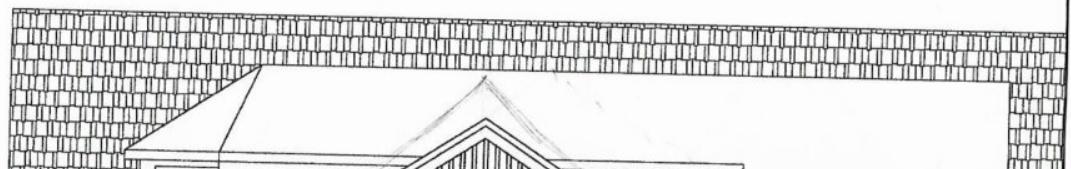


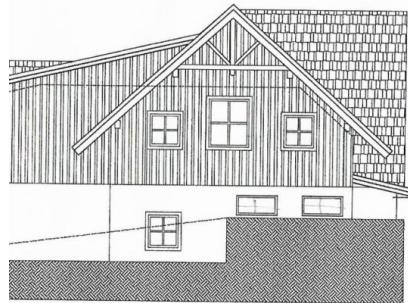






NORDOST-ANSICHT

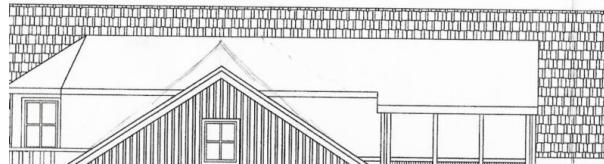


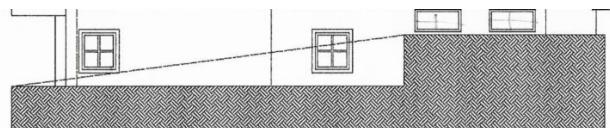


ST-ANSICHT

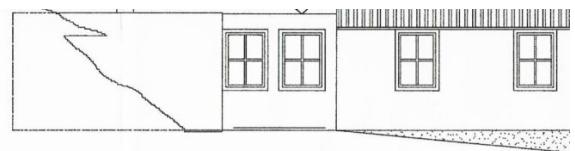


NORDWEST-ANSICHT

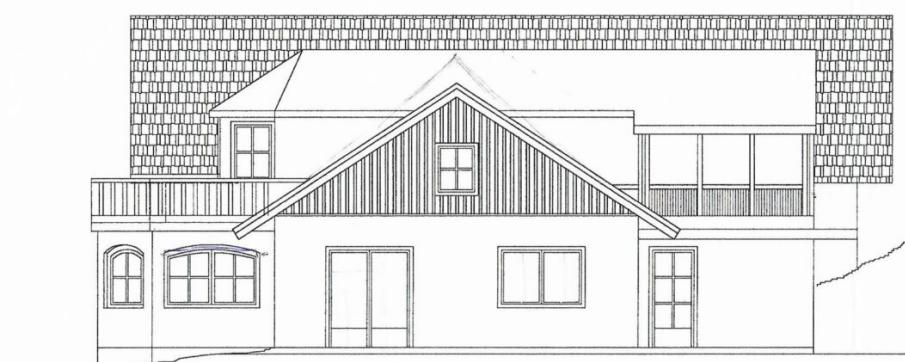




NORDOST-ANSICHT



NORDWEST-ANSICHT



SÜDOST-ANSICHT



SÜDWEST-ANSICHT

## Objektbeschreibung

Verkauf eines charmanten Wienerwaldhauses in Grünruhelage!

Es handelt sich um ein Gebäude, welches nach der Jahrhundertwende errichtet wurde und vor ca 15 Jahren von den derzeitigen Eigentümern renoviert und auch erweitert wurde. Grundsätzlich könnte es auch als Zweifamilienhaus genutzt werden, bzw hat es auch Platz für die Großfamilie.

Im Erdgeschoß befindet sich die Küche(komplett ausgestattet) sowie ein großzügiges Wohnen mit Eßplatz im Erker. Weiters gibt es einen großzügigen Fitneßbereich sowie ein Gästezimmer mit Bad. Wunderschön ist der Grünblick auch vom Eßplatz im Garten.

Im 1. Stock gibt es ein weiteres Wohnzimmer mit offenem Kamin sowie Schlafzimmer mit einem Bad. Ein 2.Bad ist vorinstalliert.

Weiters ist eine Doppelgarage vorhanden.

Im Garten gibt es ein Schwimmbiotop sowie ein Salettl.

Die Fahrzeit beträgt zur Wiener Innenstadt ca 40 Minuten und ca 10 Minuten nach Baden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### Sonstige

Bank <4.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <5.500m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN