

Zuhause am Mitterberg – großer Garten, Dachterrasse mit Weitblick & maximale Privatsphäre



Objektnummer: 1623/80

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,35 m ²
Nutzfläche:	31,60 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	385,23 m ²
Keller:	31,60 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	997.000,00 €
Betriebskosten:	158,24 €
Heizkosten:	107,00 €
Sonstige Kosten:	82,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





















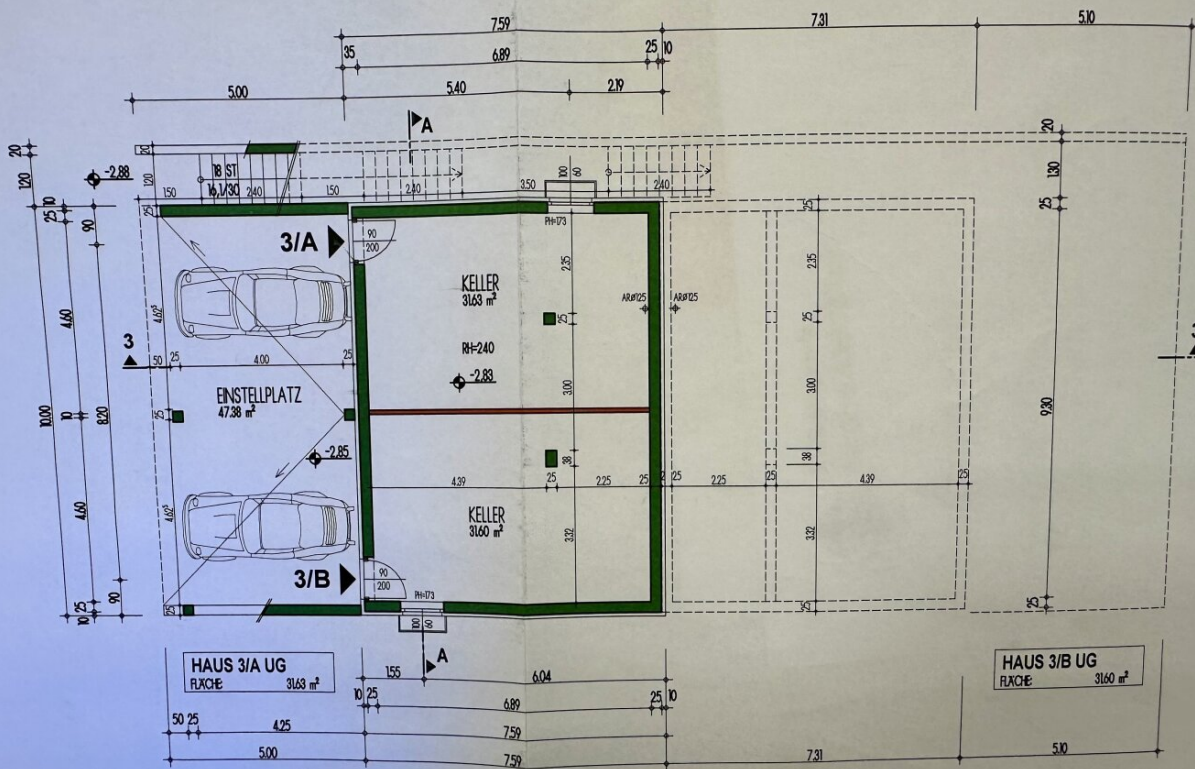




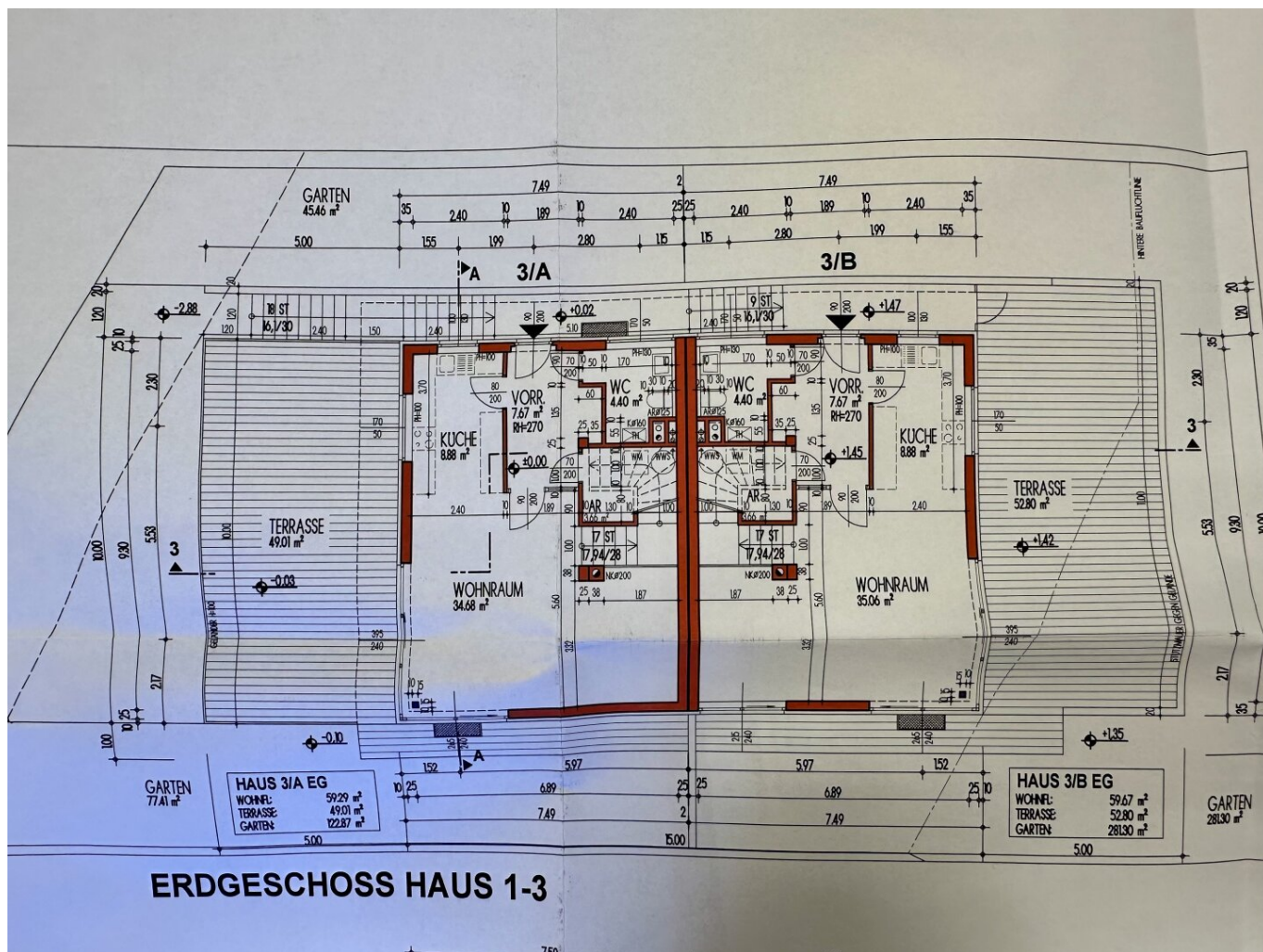




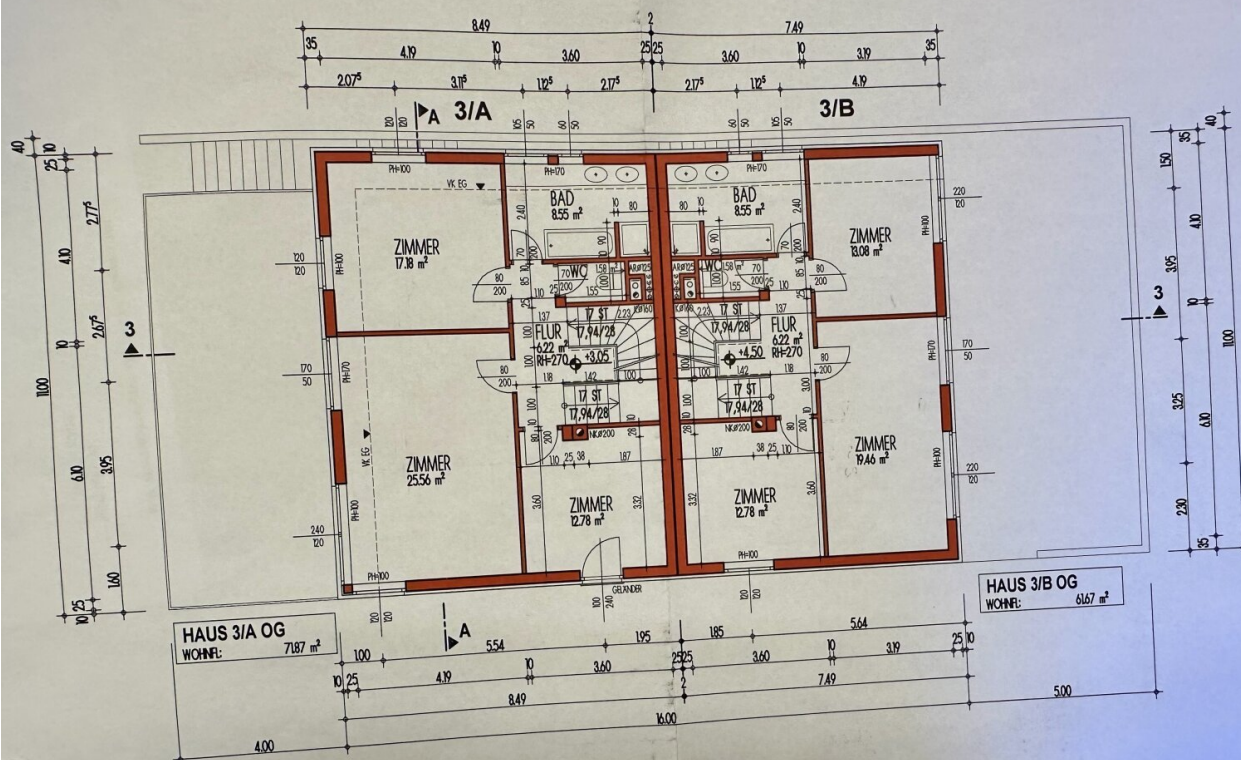
ERDGESCHOSS HAUS 1-3



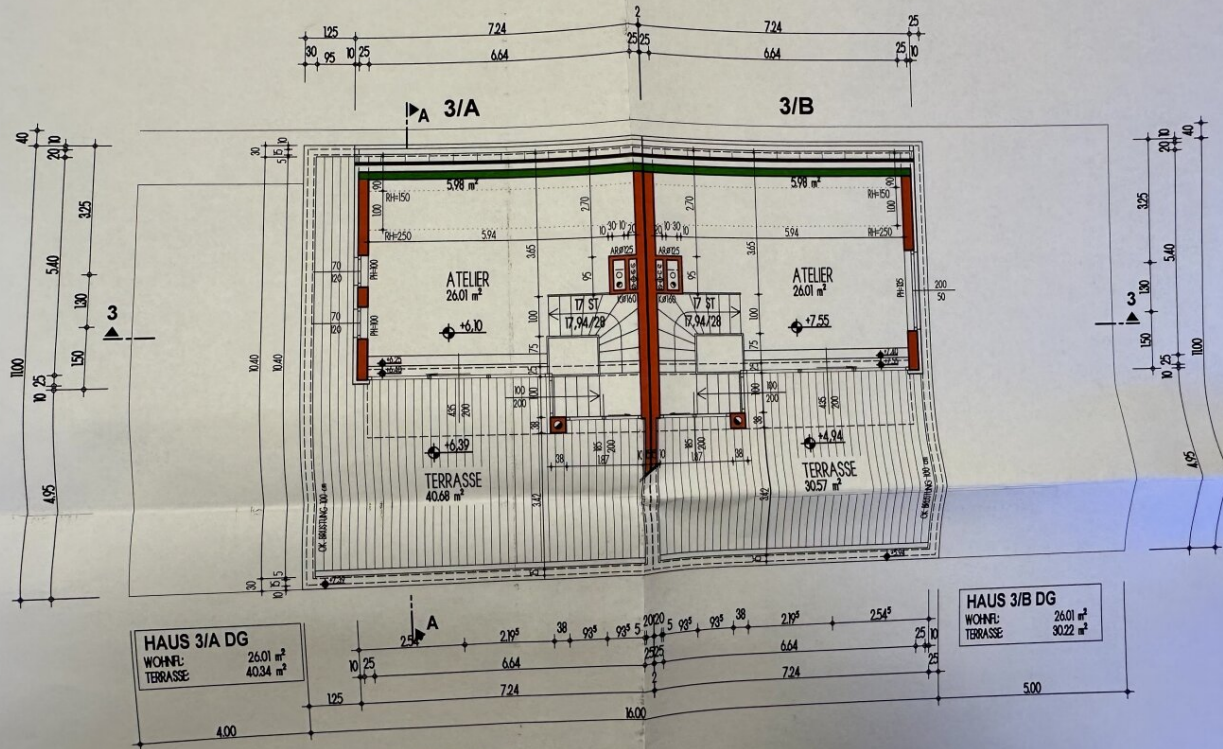
UNTERGESCHOSS HAUS 1-3



OBERGESCHOSS HAUS 1-3



ANSICHT NORD



DACHGESCHOSS HAUS 1-3

Objektbeschreibung

MODERN – NEUWERTIG – BESTLAGE IN BADEN

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Kurstadt Baden bei Wien!

Diese stilvolle Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnambiente, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Lage am Fuße des Mitterbergs – ideal für Familien und Paare, die Wert auf Ruhe, Natur und zugleich Stadtnähe legen.

Wohnkomfort auf drei Ebenen – ca. 148 m² neuwertige Wohnfläche

Das Haus erstreckt sich über drei lichtdurchflutete Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **vier großzügigen, flexibel nutzbaren Zimmern**. Ob Schlafzimmer, Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort – hier gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen.

Ausstattung, die begeistert

- außenliegende **elektrische Rollläden** für angenehme Temperaturen
- **Klimaanlage** auf allen Ebenen, separat regulierbar
- **Alarmanlage** für maximale Sicherheit
- **Kaminofen im Wohnbereich möglich** – gemütliche Wärme zusätzlich zur Fußbodenheizung
- hochwertiges Badezimmer sowie **zwei WCs**
- großer **Einlagerungsraum**

Traumhafte Freiflächen in absoluter Ruhelage

Durch die Situierung am Ende einer Privatstraße genießen Sie im gepflegten Garten maximale **Privatsphäre und Ruhe**.

Ein absolutes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Panoramablick über Baden** – der perfekte Platz, um den Sonnenuntergang zu genießen oder entspannt mit Familie und Freunden zusammenzusitzen.

Von der offenen Wohnküche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Großzügige Glasflächen holen viel Grün ins Haus und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Parken & Komfort

- **1 Carport-Stellplatz**
- **1 weiterer Außenstellplatz**

Preis & Qualität

Der Kaufpreis von **€ 997.000,-** entspricht der hochwertigen Ausführung, der modernen Ausstattung und der außergewöhnlichen Lage dieser Immobilie.

Leben in Baden – Natur & Kultur unmittelbar vor der Tür

Die Stadt Baden überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, vielfältige kulturelle Angebote, historische Kulisse und die Nähe zu Wien.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants, der Kurpark sowie das charmante Stadtzentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.