

## **Traumhafte Altbauvilla mit Einliegerwohnung und großem Garten in Badennähe**



**Objektnummer: 16574**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2524 Teesdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	232,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	950,00 m²
<b>Keller:</b>	74,20 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Gesamtmiete</b>	2.745,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.626,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.745,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

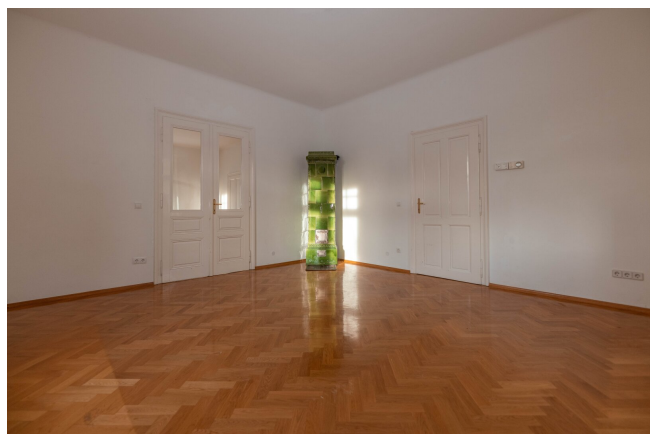




















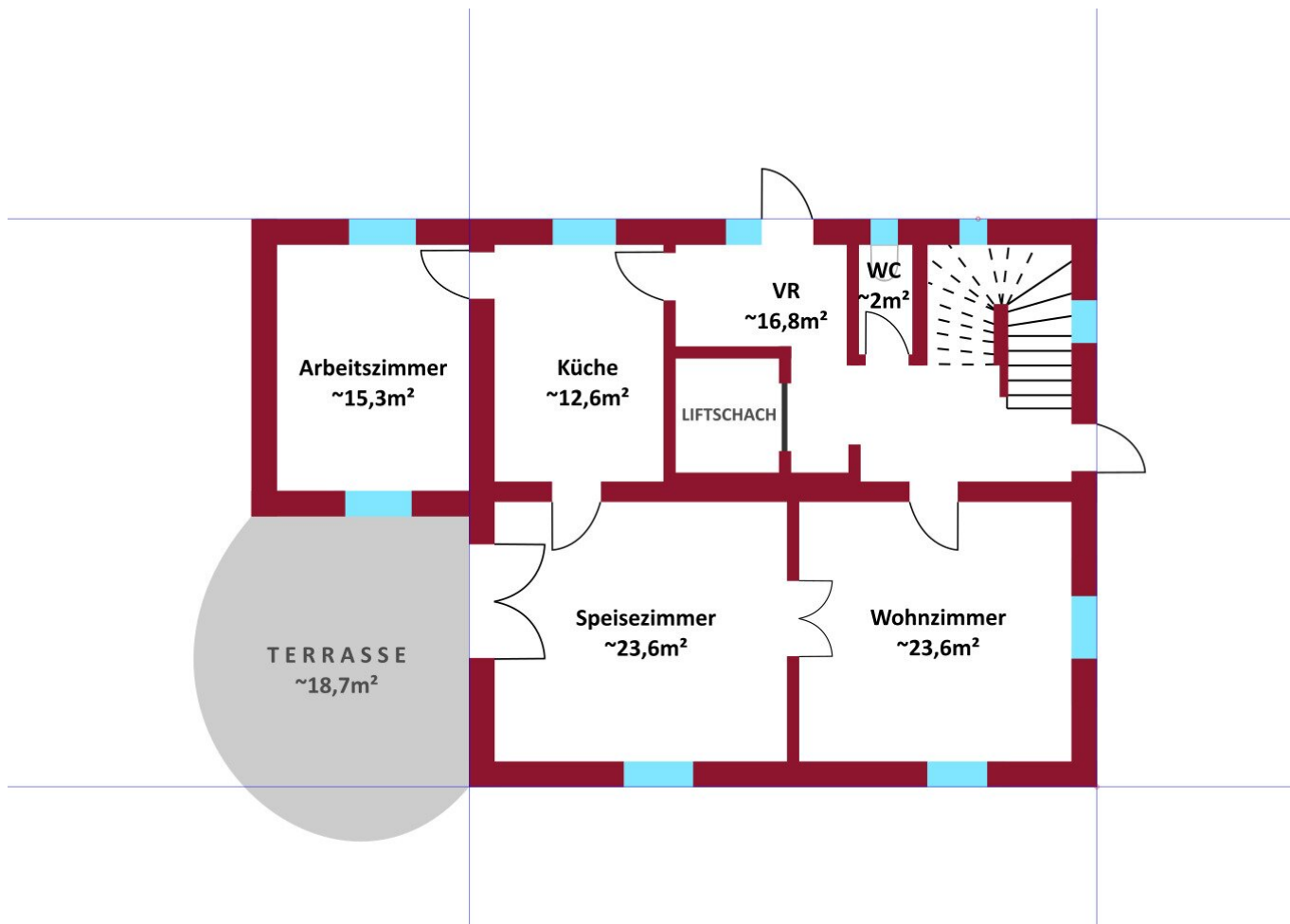


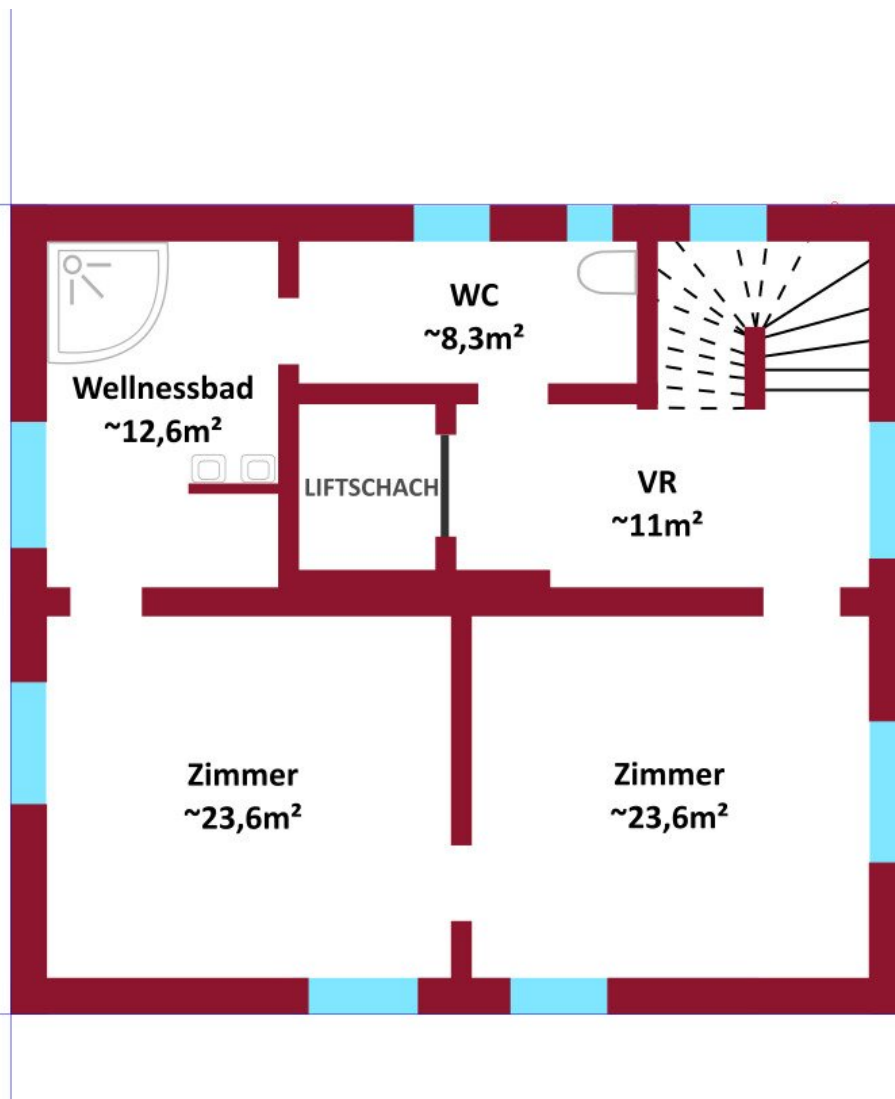




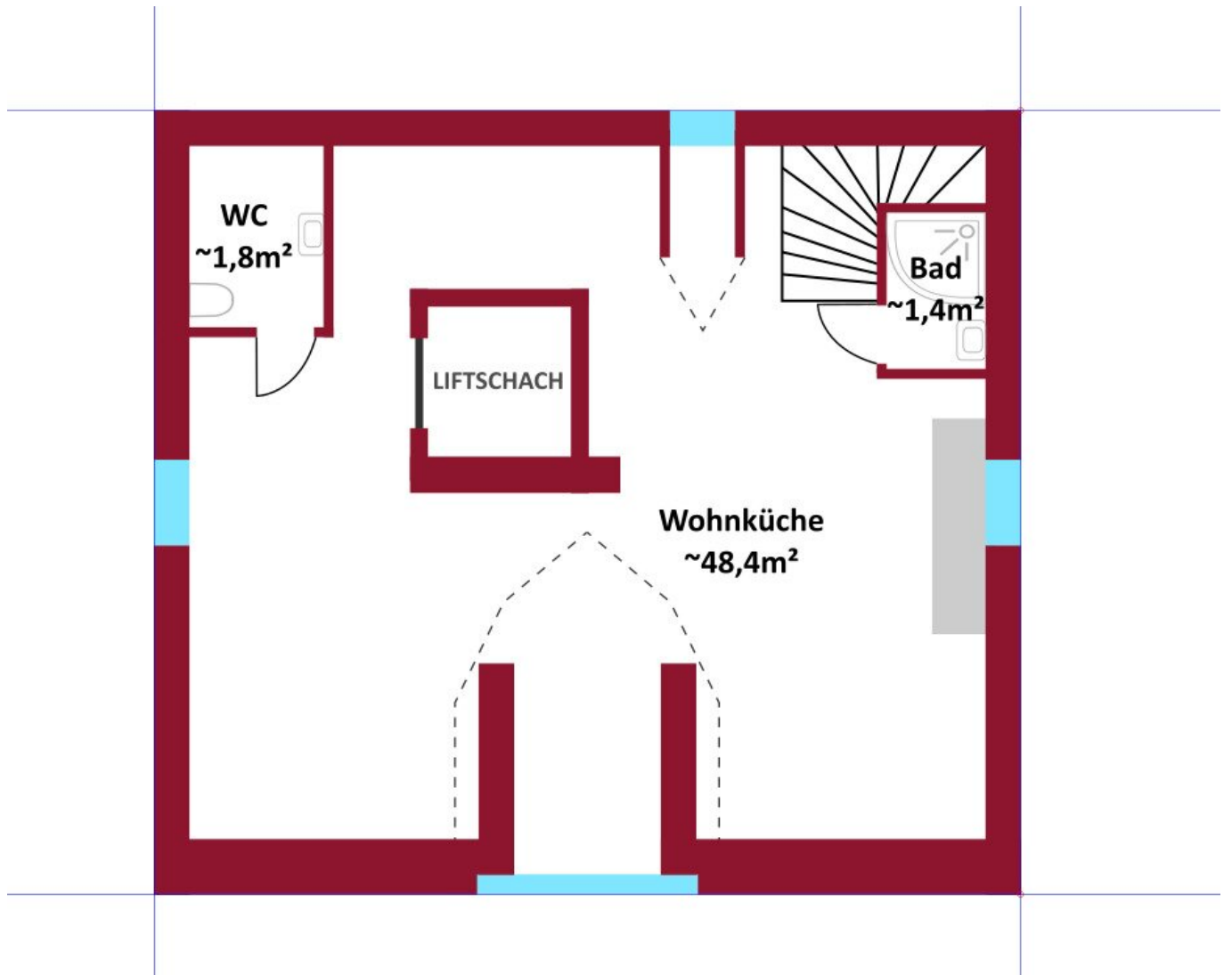


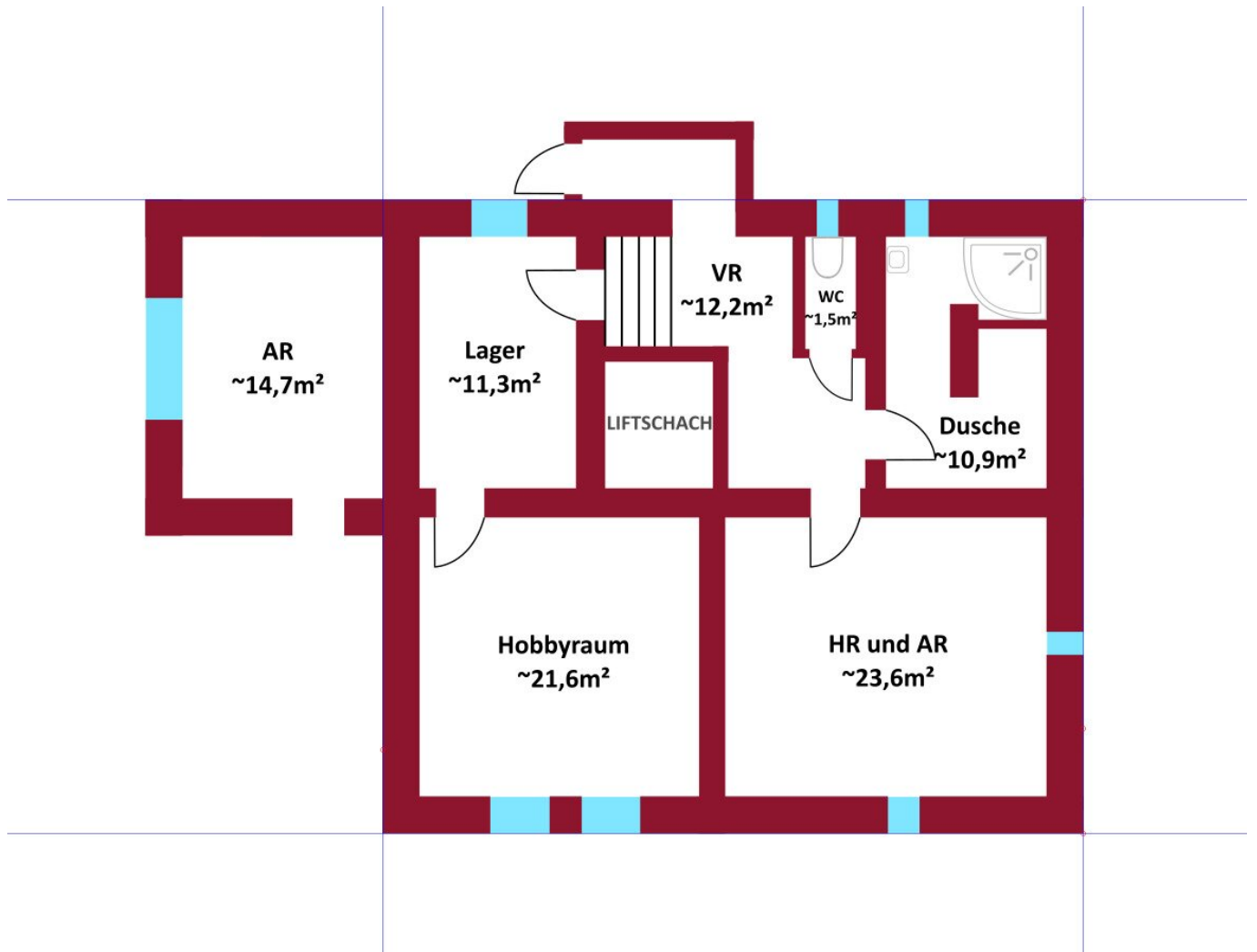














## Objektbeschreibung

Diese riesige Stilvilla wurde über die letzten Jahre sukzessive erneuert und mit einem Dachgeschoss und einer großen Terrasse erweitert. Die Immobilie beeindruckt durch ihre überaus hellen Wohnräumlichkeiten, ein riesiges Platzangebot, ausreichend Lagerflächen und einen herrlichen Fernblick.

Das Haus besteht aus drei Wohnebenen, die durch ein Stiegenhaus miteinander verbunden sind und einem geräumigen Kellergeschoss, das ebenfalls heizbar ist und zusätzliche Flächen für Büro oder Lagerflächen bietet.

Der Personenlift ist derzeit nicht funktionstüchtig.

Die Räumlichkeiten bestehen aus:

EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Terrasse, Badezimmer, WC, Vorraum und ist durch die hohen Räumlichkeiten, die Ausstattung mit weißen Flügeltüren und Stabparkettböden repräsentativ und modern zugleich.

OG: zwei verbundene Räume (Schlafzimmer/Kinderzimmer). Das Kinderzimmer ist derzeit abgeteilt und kann vor Einzug wieder verbunden werden, sodass Sie das Kinderzimmer vom Vorraum aus und das Schlafzimmer vom Badezimmer oder vom Kinderzimmer aus erreichen.

DG: Schöne hölzerne Balken, ein offener Wohnbereich mit separaten Nassräumen (Bad/WC extra) und ein kleines Balkönchen mit herrlichem Fernblick bis zum Schneeberg machen diese Wohn/Arbeitsebene besonders.

Die Verwendung als eigene Wohnung/Bürobereich bietet sich geradezu an. Größere Kinder werden es schätzen, einen separaten Bereich zu bewohnen.

Die Wohnräume sind nach Südwesten ausgerichtet.

KG: Der (Arbeits)raum ist nach Nordwesten ausgerichtet. Ein großer Lagerraum und ein Technikraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Haus wird mit einer sparsamen Luft-Wärmepumpe beheizt, zusätzlich kann auch mit Gas geheizt werden.

In der Triestingtalgemeinde, nur wenige Fahrminuten von der Bezirksstadt Baden mit dem vielfältigen Bildungs- und Kulturangebot entfernt, werden Sie begeistert über die perfekte Mischung zwischen ländlichem Leben, herrlichen Naturoasen und ausgezeichneter Infrastruktur sein.

200 m von der Villa entfernt finden Sie einen Spar-Markt, die Apotheke, einige ausgezeichnete Cafés und Gastronomie in jeder Preiskategorie vor. Ebenfalls in Fußnähe erreichen Sie den Kindergarten, die Volks- und die Mittelschule, das Gemeindeamt, Bankomat und Ärzte sowie mehrere Vereinslokale. Auch ein Sportplatz, ein Tennisplatz, ein Bioladen, die Kirche, eine Pizzeria, eine Bäckerei und alle Dinge des täglichen Bedarfes finden Sie im Ort vor. Fast vom Haus weg führen zahlreiche Spazier- und Radwege durch herrliche Aulandschaften. Buslinien nach Baden, Leobersdorf und Wiener Neustadt, ein Nachttaxi und eine Bahnlinie (am Ortsrand) verhelfen Ihren jugendlichen Kindern zu selbständigen Fahrten zu höheren Schulen oder Studienorten. Das Pendeln mit dem Auto nach Wien und Wiener Neustadt ist dank der Autobahn A2 ebenso möglich wie das Erreichen der nahen Föhrenberge des Wienerwaldes, um Kraft zu tanken und ausgedehnte (Berg)wanderungen zu unternehmen.

Die Immobilie steht ab Mai zur Vermietung bereit und kann ab Mitte Februar besichtigt werden. Melden Sie sich aber gerne schon jetzt zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines!

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Für nähere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Ich freue mich über Ihre Nachricht oder Ihren Anruf:**

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@[ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: +43 676 33 99 170

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap