

## **Wohntraum in Baden - teilbare Liegenschaft mit einem großen Naturgarten und Schwimmteich**



**Objektnummer: 1507**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,99 €
<b>Heizkosten:</b>	148,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Nitsch**



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN









JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Eine Mischung von modernem Design und altbewehrter Bauweise, lichtdurchfluteter Räume und Großzügigkeit sind Ihnen wichtig. Sie sind ein Individualist, Diese traumhaft schönen Immobilie ist eine ideale Immobilie für Familien, Individualisten und Ruhesuchende.

Im Badner Stadtteil Weikersdorf ist dieses Haus mit Blick auf die Wiener Wasserleitung situiert, auf dem ebenen Sonnengrundstück wurde im Jahre 1912 das Gründerzeithaus gebaut und im Jahre 2005 mit einem Salzburger Architekten modern und funktionell erweitert.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> bietet diese gepflegte Immobilie ausreichend Raum für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse. Aufgeteilt in 8 lichtdurchflutete Zimmer, bietet das Haus sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Platz für gesellige Zusammenkünfte. Jedes Zimmer strahlt eine warme Atmosphäre aus und lädt dazu ein, kreativ Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Das Haus verfügt über einen gut durchdachte Raumplanung, die optimal den Komfort der heutigen Zeit spiegelt, sondern auch das tägliche Leben erheblich erleichtert. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass jeder im Haushalt seinen eigenen Raum hat und gleichzeitig gemeinsame Momente genossen werden können.

Der Garten mit dem Schwimmbiotop und der Terrasse sind wahre Oasen der Ruhe, ideal für entspannte Nachmittage und gesellige Grillabende mit Freunden und Familie. Stellen Sie sich vor, wie Sie in Ihrem eigenen grünen Paradies die frische Luft genießen und die Sonne auf Ihrer Haut spüren. Hier können Kinder spielen, Pflanzen gedeihen und unvergessliche Erinnerungen geschaffen werden.

Eine Teilung dieser Liegenschaft ist möglich, es kann ein unbebautes, baureifes Grundstück mit 600 m<sup>2</sup> geteilt werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Baden wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap