

Tolle Lage, großartige Aussicht!



Wohnzimmer

Objektnummer: 5010

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1956
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	167,57 €
USt.:	16,76 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

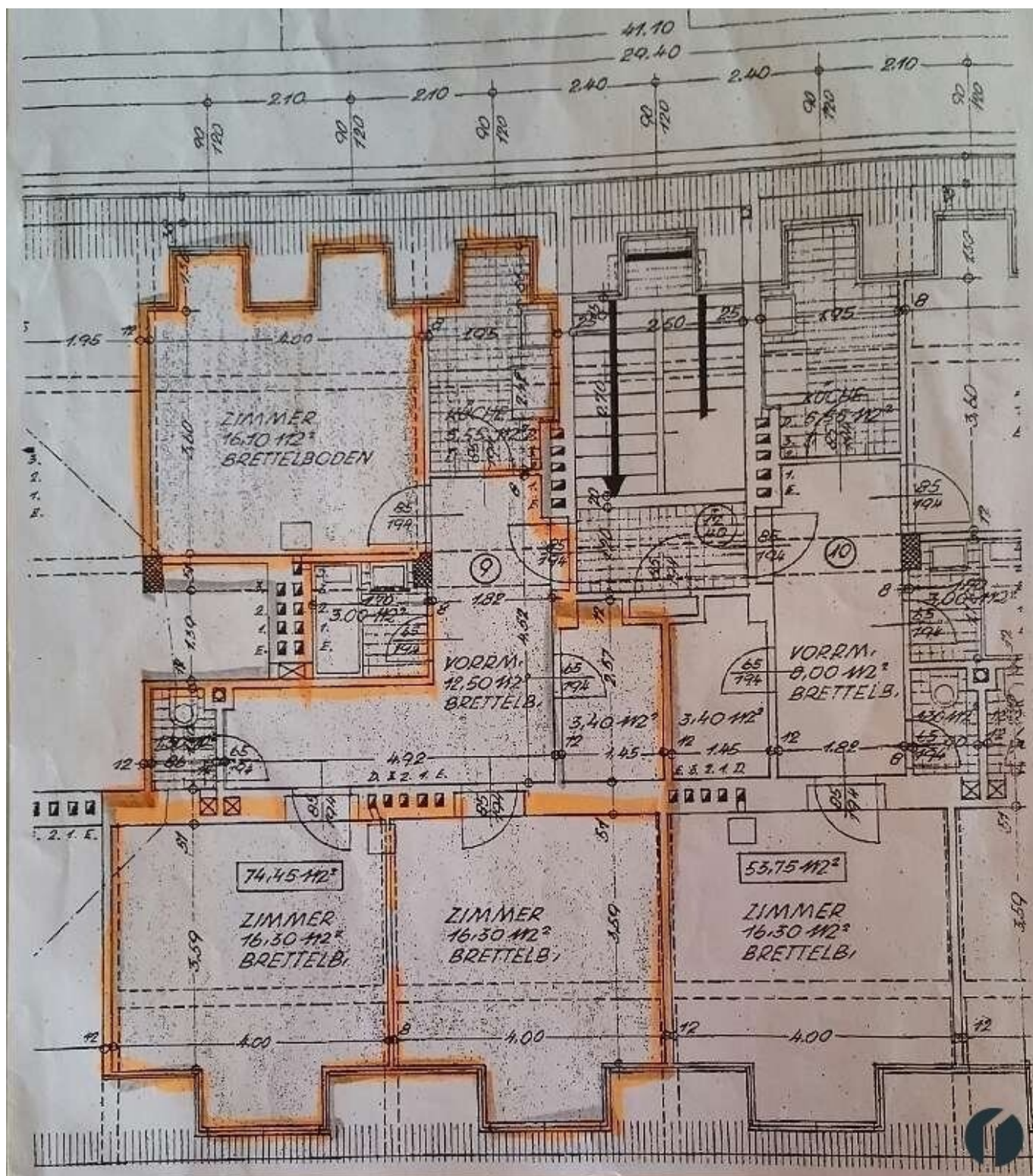
H ?+43 660 1551964?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Schmuckkästchen mit traumhaftem Ausblick und vielen Möglichkeiten!

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet ein Wohnerlebnis der besonderen Art. Der **südseitige Ausblick** reicht von der Hohen Wand bis zum Schneeberg, während auf der anderen Seite die malerischen **Weinberge** zum Träumen einladen. Ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Genießer!

Raumaufteilung und Möglichkeiten

- **Zentrales Vorzimmer:** Großzügig gestaltet mit zusätzlichem Stauraum.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen zum Innenbereich der Wohnanlage.
- **Küche:** Eine EWE-Küche, die in der Wohnung bleibt, lädt zum Kochen ein. Für mehr Offenheit kann die Wand zur Küche entfernt werden, um eine großzügige Wohnküche zu schaffen. Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt!
- **Wohnzimmer:** Hell und sonnig, mit spektakulärem Blick und ohne direktes Gegenüber.
- **Bad und WC:** In getrennten Räumen für zusätzlichen Komfort.

Wohnanlage und Ausstattung

Die gepflegte Wohnanlage und das Haus befinden sich in einem guten Zustand:

- **Parkähnlicher Garten:** Exklusiv für Anrainer, liebevoll gepflegt vom Hausmeister.
- **Beheizung:** Gas-Zentralheizung, unterstützt durch eine vor einigen Jahren durchgeführte Wärmedämmung am Dachboden, die die Heizkosten spürbar reduziert hat.
- **Zusatzräume:** Ein Kellerraum sowie ein großzügiger Fahrradraum stehen zur Verfügung.

Fazit

Diese Wohnung kombiniert den Charme eines Dachgeschosses mit einem unvergleichlichen Ausblick und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Der parkähnliche Garten und die gut erhaltene Wohnanlage machen dieses Schmuckstück perfekt für alle, die Ruhe, Komfort und Potenzial suchen. Lift ist keiner eingebaut, daran gewöhnt man sich rasch.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap