

**Moderne, zentrumsnahe Familienvilla mit großem Garten
in gefragter Grünruhelage (!)**



Objektnummer: 1273

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	195,16 m ²
Nutzfläche:	53,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11

















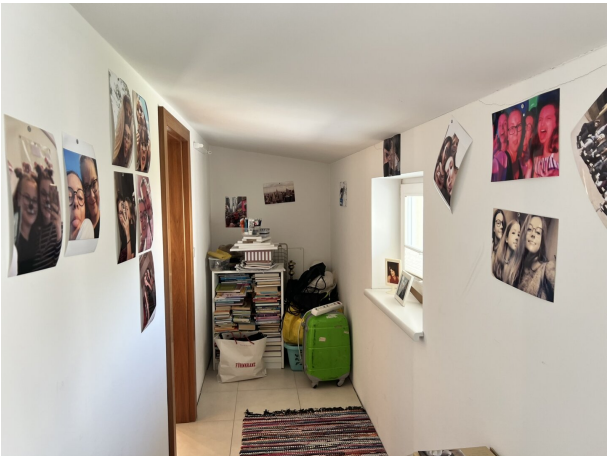


















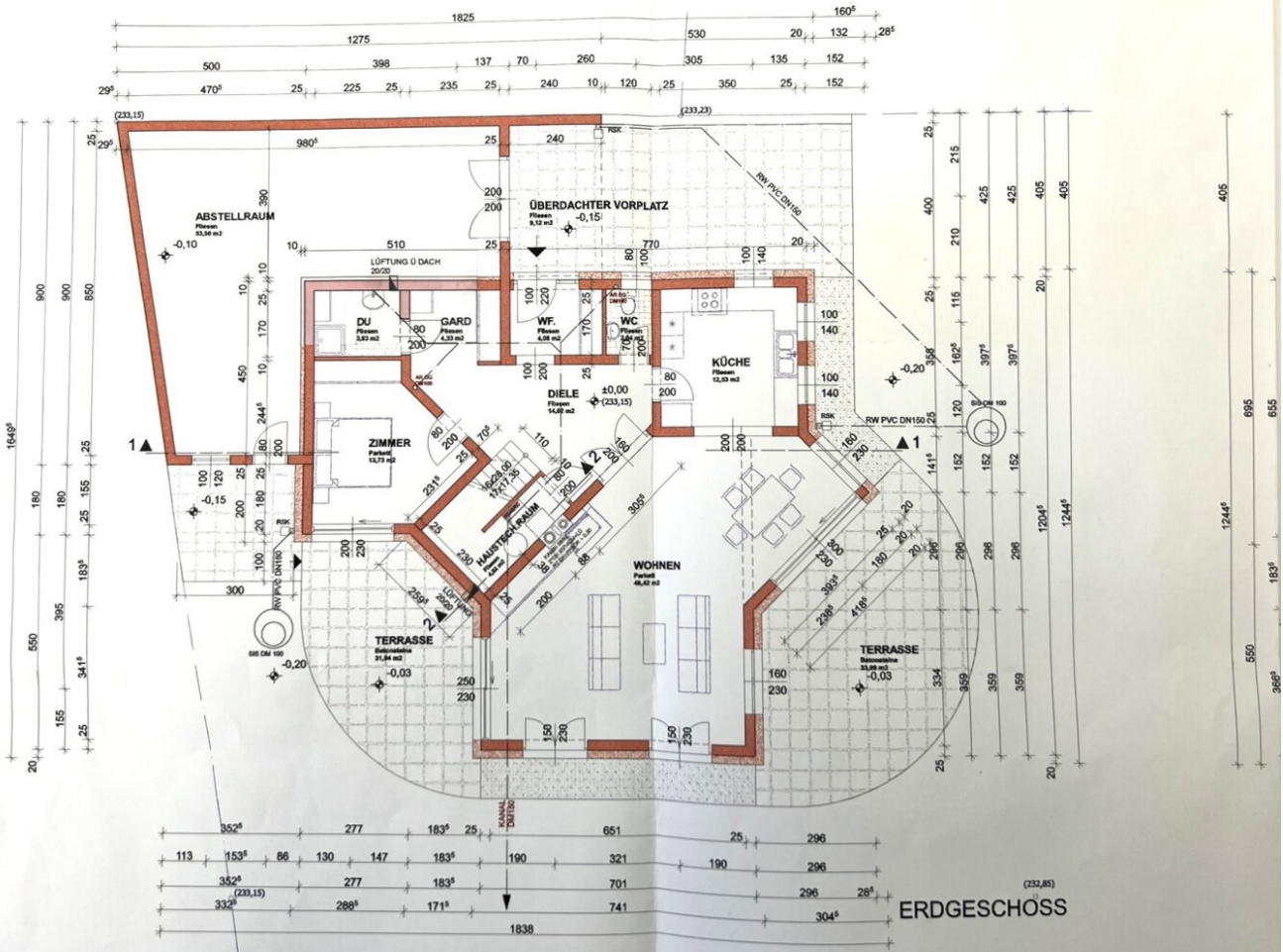




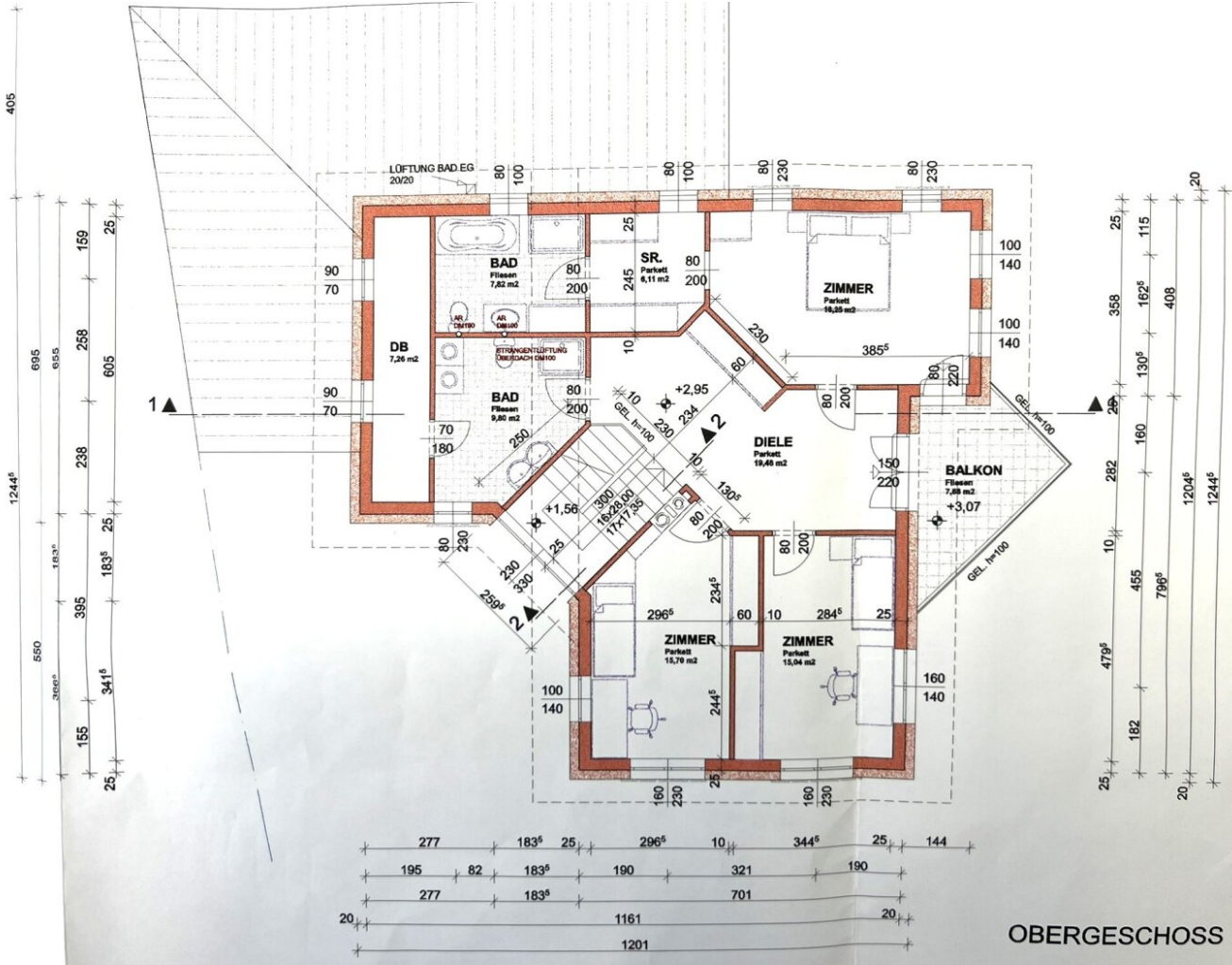






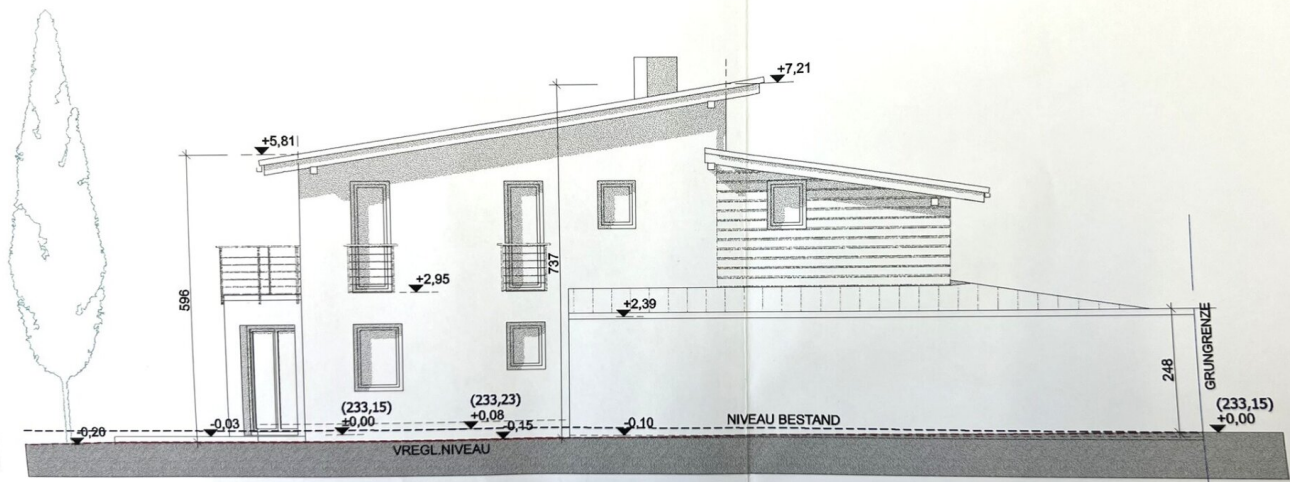


ERDGESCHOSS (232,85)

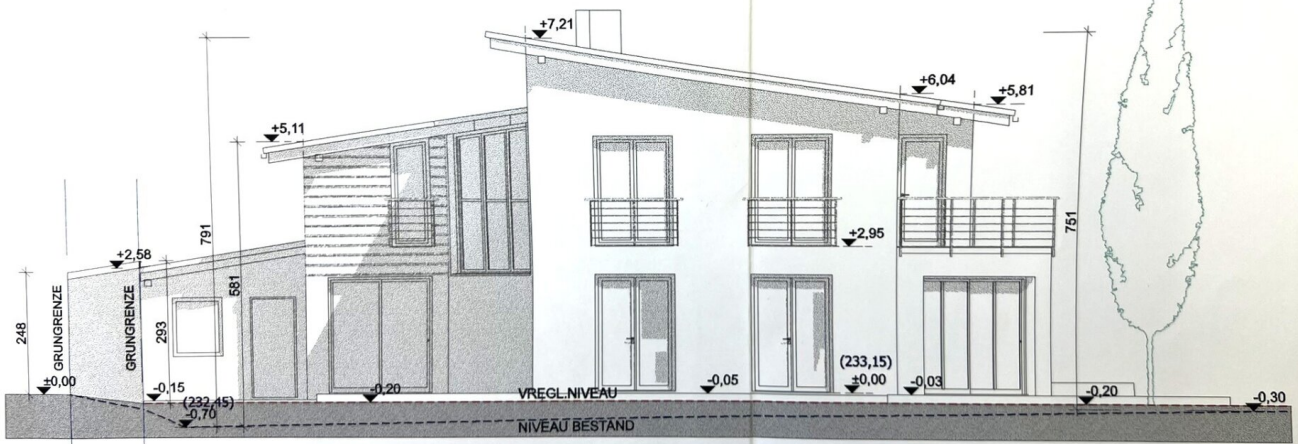


OBERGESCHOSS

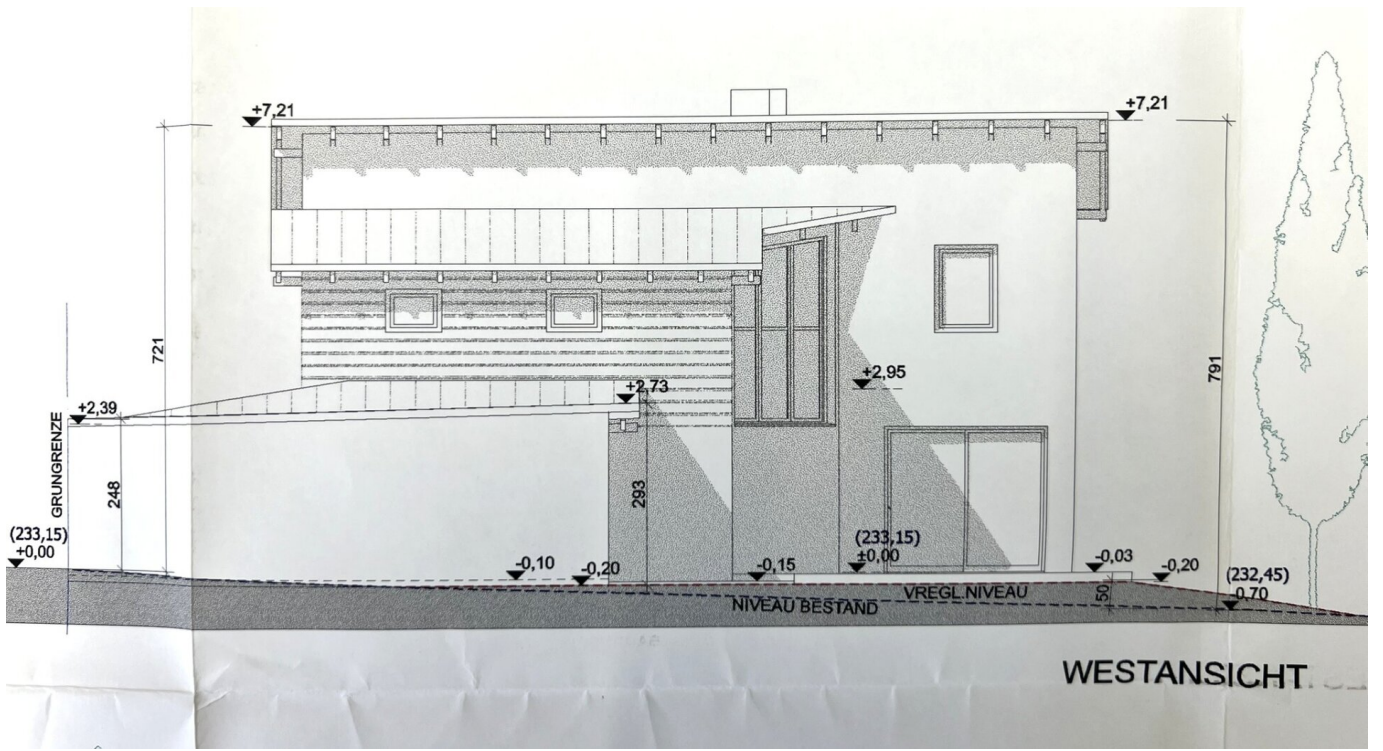


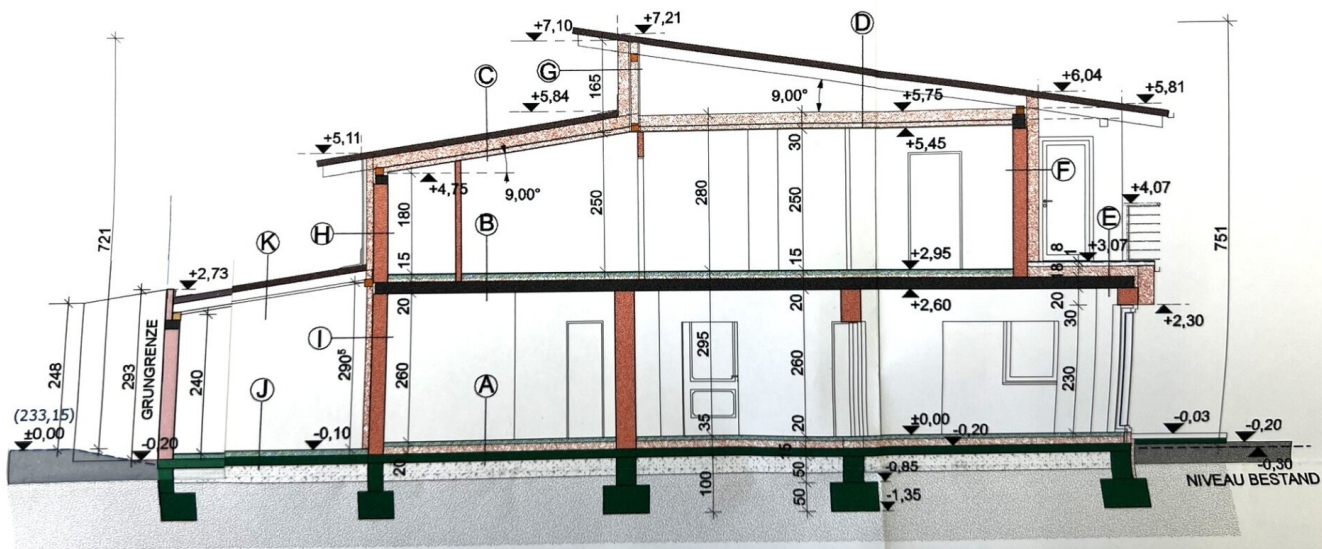


NORDANSICHT



SÜDANSICHT





SCHNITT 1-1

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **ganz besonderes Objekt** in **zentrumstnaher Grünruhelage**, wie es **nur selten auf den Markt** kommt - ein echtes **Familienjuwel** in gefragter Lage (!)

Die **moderne, gepflegte Einfamilienvilla** besticht durch ihren **durchdachten Grundriss** und die **ansprechende Raumgliederung**.

Die Liegenschaft liegt am Ende der **Martin Mayer-Gasse (Sackgasse ohne Durchzugsverkehr)** direkt am **Wasserschutzgebiet**.

Das **helle, lichtdurchflutete Objekt** wird von einem **gepflegten Garten umschlossen**, welcher viel Raum bietet.

Durch die **zentrale Lage von wenigen Gehminuten zum Hauptplatz** besticht die **Liegenschaft** durch ihre Grünruhelage direkt am Grüngelände.

Das äußerst ansprechende Objekt gliedert sich wie folgt:

- Erdgeschoss ca. 102,97m²
- Windfang ca. 4,08m²
- WC ca. 2,04m²
- Diele ca. 14,02m²
- Haushaltstechnik ca. 4,82m²
- Großzügiges, offenes Wohn- und Esszimmer ca. 48,42m²
- Küche ca. 12,53m²
- Schlafzimmer/Gästezimmer ca. 13,73m²

- Badezimmer mit Dusche ca. 3,83m²
- Garderobe ca. 4,33m²

Anmerkung:

Das Erdgeschoss wird durch einen überdurchschnittlich großen Abstellraum mit ca. 53,50m², 2 Terrassen ca. 31,94m² und ca. 33,09m² und einem überdachten Vorplatz mit ca. 9,12m² ergänzt.

- **Obergeschoss ca. 92,19m²**
- Lichtdurchflutete Diele ca. 19,48m²
- Zimmer ca. 15,70m²
- Zimmer ca. 15,04m²
- Schlafzimmer ca. 18,25m²
- Schrankraum ca. 6,11m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC ca. 7,82m²
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 9,80m²
- Dachboden/Abstellraum ca. 7,26m

Anmerkung:

Das **Obergeschoss** wird durch einen zum Garten orientierten **Balkon** mit ca. **7,68m²** ergänzt.

Bei der im Jahr **2006 erbauten Einmüllervilla** handelt es sich um ein **solides, hochwertiges Baumeisterhaus** der **Firma Ing. Chrisoph Kloss**.

Am Grundstück stehen aktuell **3 eigene PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses besondere Objekt in einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

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 <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap