

Ruhelage: Einfamilienhaus in Teesdorf mit viel Stauraum und Garage



Objektnummer: 16959

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2524 Teesdorf
Baujahr:	1985
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	134,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 159,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	119,00 €
Heizkosten:	220,00 €
USt.:	55,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

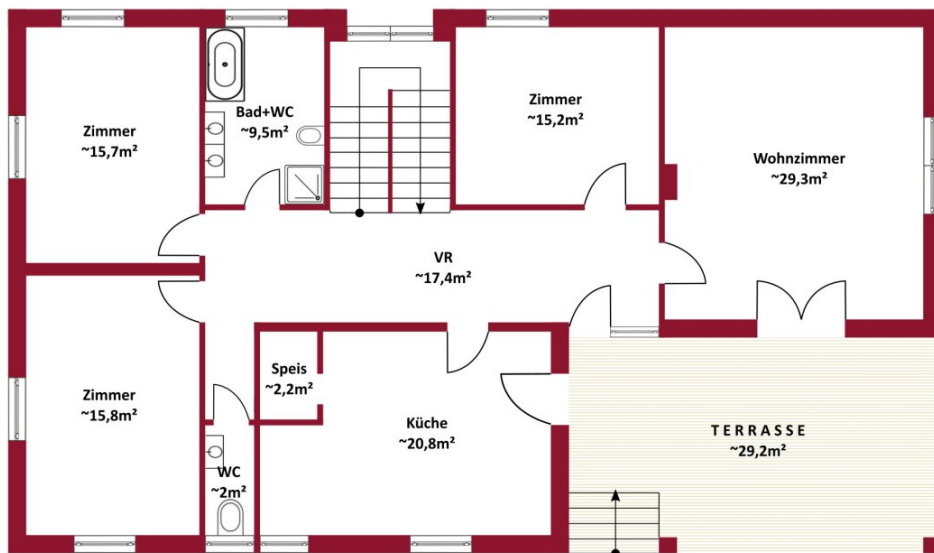


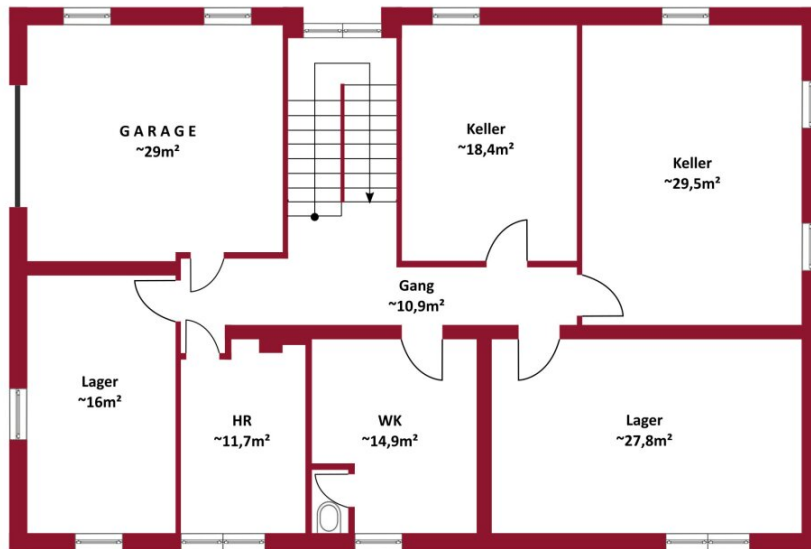












Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von 130 m² plus Keller und Dachboden liegt nur ca. 6 km südöstlich von Baden und bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort in einer ruhigen und grünen Umgebung. Sie scheuen sich nicht vor Renovierungsarbeiten (Heizungsumbau, Elektrik, Malerei, eventuell thermische Sanierung?) Dann sind Sie hier richtig.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und Größe. Bisher wurden von den Bewohnern nur das Erdgeschoss und Teile des Kellers genutzt. Die neuen Eigentümer können (Nach einigen Modernisierungsarbeiten im Erdgeschoss) auch das Dachgeschoss ausbauen und zusätzlichen Wohnraum gewinnen.

Der Keller besteht aus einigen Räumen und eignet sich hervorragend, um Gäste unterzubringen oder für Fitness, Sauna, Werkstatt und Lager. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden. Der Carport ist leider nicht bewilligt und sollte möglichst abgebrochen werden.

Der Pool im Garten müsste mit einer neuen Pooltechnik versehen werden, bevor Sie Ihr Badevergnügen genießen können. Eine Liegewiese hinter dem Haus ist auf dem 850 m² großen Grundstück vorhanden und kann praktisch nicht eingesehen werden. Die Terrasse an der Südseite wurde umbaut und dient nun als Wintergarten und Eingangsbereich.

Das Haus wurde 1985 aus hochwertigen Materialien massiv errichtet und liegt in grüner Wohnlage in Fußnähe zu Schulen, Freizeitangeboten und Naherholung. Auch Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, Supermarkt und die Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung mit dem Bus ermöglicht eine stressfreie Mobilität auch ohne ein eigenes Auto. Damit eignet sich das Haus bestens für Familien mit höherem Platzbedarf oder auch als Mehrgenerationenhaus.

In der Triestingtalgemeinde Teesdorf, 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.

Im Ort finden Sie einen Spar-Markt, die Apotheke, einige ausgezeichnete Cafés, Heurigen und weitere Gastronomie in jeder Preiskategorie vor. In Fußnähe erreichen Sie den Kindergarten, die Volks- und die Mittelschule, das Gemeindeamt, Bankomat und Ärzte sowie den Sportplatz, einen Tennisplatz, die Kirche, eine Pizzeria, eine Bäckerei und alle Dinge des täglichen Bedarfs. 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 in wenigen Minuten erreichbaren Autobahn A2 ebenso möglich wie die Städte Baden und Bad Vöslau.

Die Immobilie steht ab sofort für Besichtigungen zur Verfügung und kann ab Oktober bezogen werden.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap