"Individuell & Charmant" mit Gästehaus in Baden



Objektnummer: 5516/652

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,91
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	16,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Christian Domnanovich

BestInvest Immobilien
Riegelgasse 25
8010 Graz

H +43 664 24 777 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

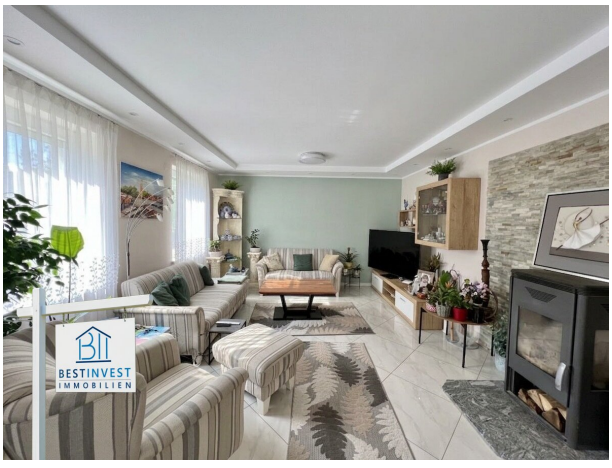

BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN
GARDEN ROSE
SWEETHEART
BOTANICAL
FLOWER


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN

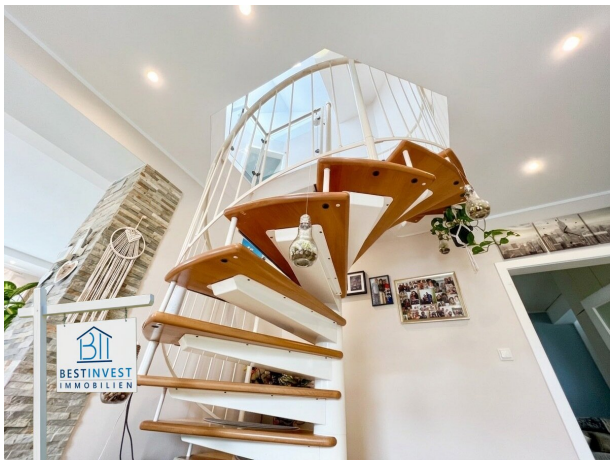

BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN








BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN

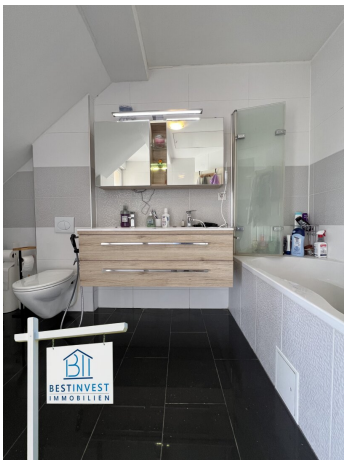

BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN








BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN

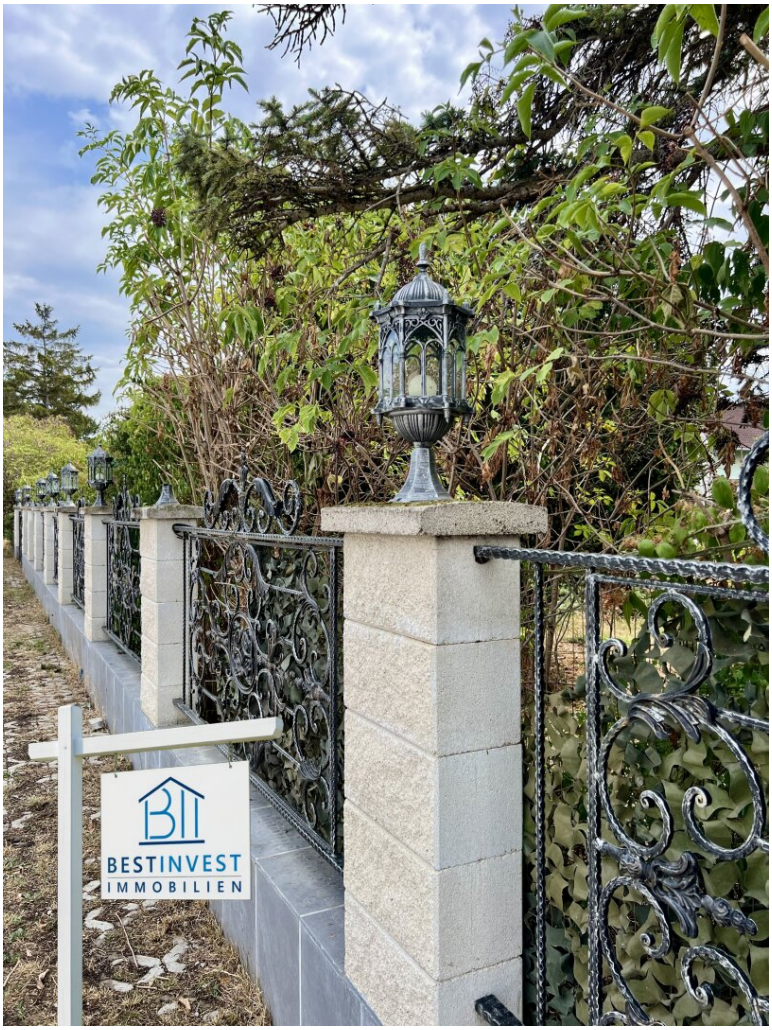

BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN

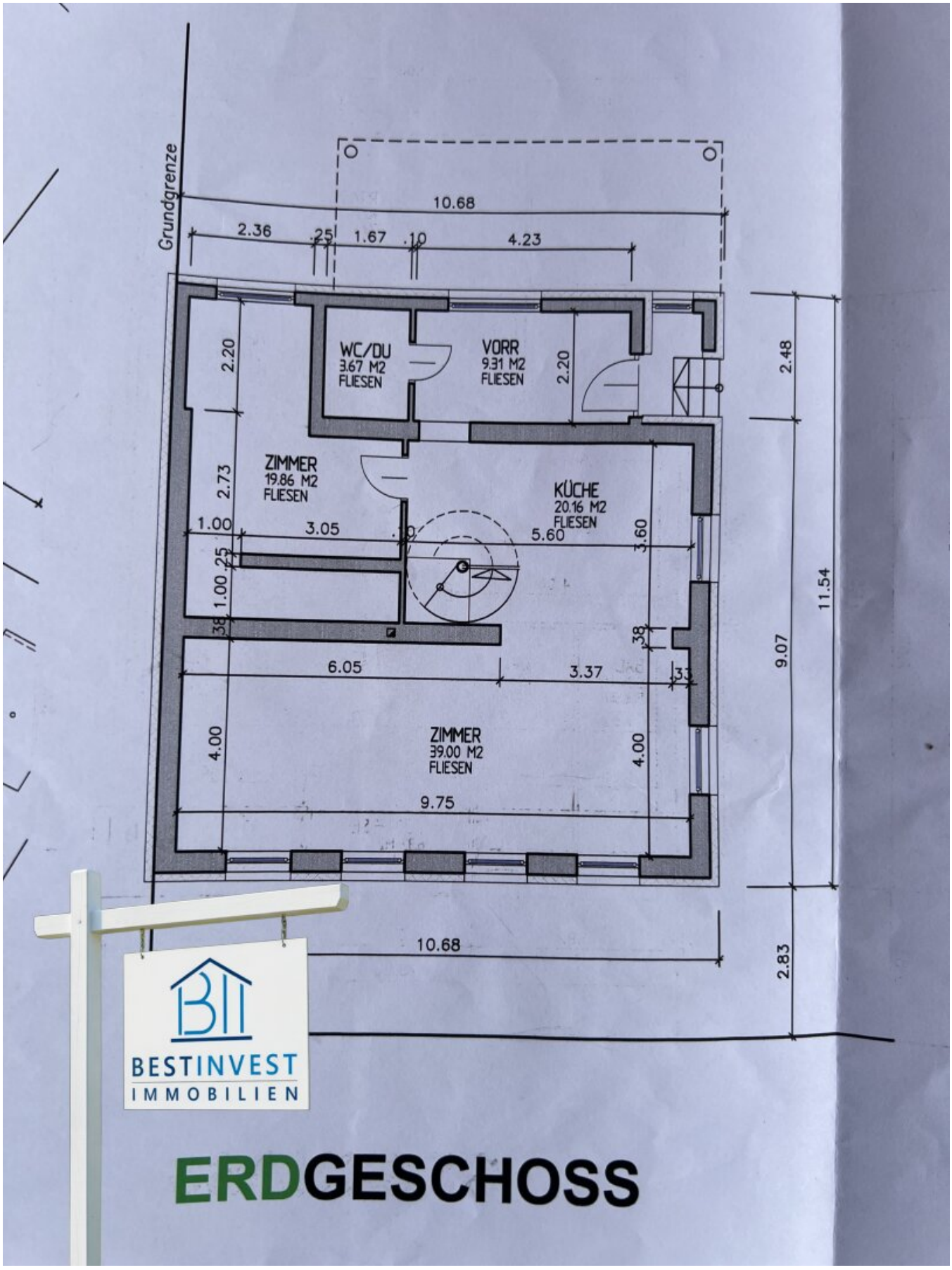

BESTINVEST
IMMOBILIEN

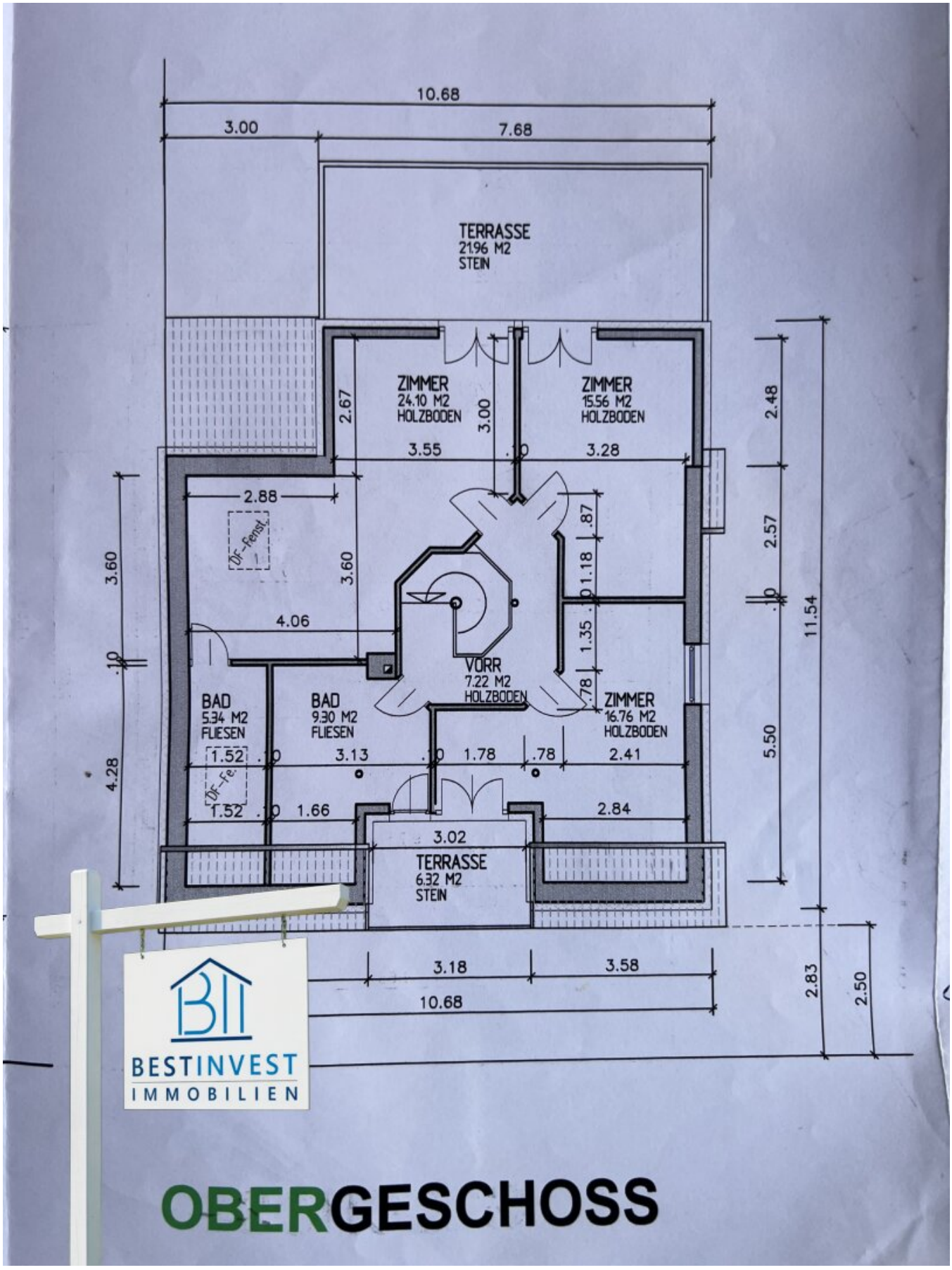

BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


BESTINVEST
IMMOBILIEN


Grundgrenze
10.68
2.36
.25
1.67
.10
4.23
WC/DU
3.67 M2
FLIESEN
VORR
9.31 M2
FLIESEN
2.20
2.20
2.48
ZIMMER
19.86 M2
FLIESEN
2.73
KÜCHE
20.16 M2
FLIESEN
1.00
3.05
.10
5.60
3.60
.25
1.00
.38
.38
6.05
3.37
.33
ZIMMER
39.00 M2
FLIESEN
4.00
4.00
9.75
9.07
11.54
10.68
2.83
BESTINVEST
IMMOBILIEN
ERDGESCHOSS


10.68
3.00
7.68
TERRASSE
21.96 M2
STEIN
ZIMMER
24.10 M2
HOLZBODEN
ZIMMER
15.56 M2
HOLZBODEN
2.67
3.00
3.55
.10
3.28
2.48
2.88
ÖF-Fenst.
3.60
3.60
.87
1.18
.10
2.57
4.06
1.35
.10
11.54
VORR
7.22 M2
HOLZBODEN
.78
.78
BAD
5.34 M2
FLIESEN
BAD
9.30 M2
FLIESEN
ZIMMER
16.76 M2
HOLZBODEN
1.52
.10
3.13
.10
1.78
.78
2.41
5.50
4.28
ÖF-Fe.
1.52
.10
1.66
2.84
3.02
TERRASSE
6.32 M2
STEIN
3.18
3.58
10.68
2.83
2.50
BESTINVEST
IMMOBILIEN
OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Fern der Hektik - Ein edles Zuhause - mit Gästehaus und großen Garten!

Stilvoll, modern und in einer begehrten Lage von **Baden nahe Wien**.

Durchdachte Ausstattungsdetails und ein **wunderschön angelegter Garten verbinden ländlichen und urbanen Lifestyle mit höchster Wohnqualität** und erfüllen zugleich trendige Wohnträume.

Ergänzt wird das Wohnhaus durch einen weitläufigen Gartenbereich sowie ein **separates Gästehaus**.

Das Gebäude wurde die letzten Jahre laufend modernisiert, dementsprechend befindet es sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Es wurde darauf geachtet, den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts zu verbinden - **ein außergewöhnliches und großzügiges Flair**

bieten Ihnen die besten Voraussetzungen für eine moderne und individuelle Raumgestaltung.

Schon beim Betreten verspürt man ein angenehmes Gefühl - das Gefühl zu Hause angekommen zu sein!

Die wunderschöne, gepflegte Gartenanlage mit zauberhaften Details läßt das Herz eines jeden Ruhesuchenden höher schlagen.

Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine großzügige Terrasse, welche zum Entspannen einlädt.

Mit einer **Wohnfläche inklusive Wintergarten von 190 m²** verfügt es über jede Menge Platz für Familien und Paare, die nach einem besonderen Zuhause suchen.

Das separate **Gästehaus mit einer Nutzfläche von 70 m²** mit eigener Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad bietet eine Rückzugsmöglichkeit für Gäste -

oder **kann auch vermietet werden**, da es eine eigene Zufahrt aufweist.

Zusätzlich ist eine **Photovoltaikanlage** (10 KW) mit einem **Speicher von 10 KW** vorhanden.

Aufteilung: Erdgeschoss

- Wohn-Essküche
- großzügiger Wohnraum mit Holzofen
- Eingangsbereich mit Zugang zu dem Wintergarten
- 1 Zimmer - Gartenseitig
- Wintergarten mit Zugang auf die Terrasse und Grillstelle
- Abstellraum
- Toilette

Obergeschoss

- 1 Zimmer mit Zugang auf die Loggia
- 2 Zimmer mit Zugang auf die großzügige Terrasse
- 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC und Zugang auf die Loggia
- 1 Bad mit Dusche

Das Gästehaus hat einen separaten Zugang und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer
- Küche
- 1 Bad mit Dusche
- Schlafzimmer
- großzügiger Abstellraum

Resümee:

Dieses Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung: Ob als behaglicher **Familienwohnsitz,** als Kombination von **Arbeiten & Wohnen** oder als **Generationen-Haus** bieten sich hier zahlreiche Möglichkeiten, dennoch in der Nähe zu Wien.

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Anbindung.

Interessiert? Lassen Sie sich inspirieren und kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv bis zu 14 Tage vorab zu.

Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <1.500m
Post <3.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <500m
Straßenbahn <3.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap