

**EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN! Einzigartiges
Einfamilienhaus mit traumhaftem großen Garten, Garage,
Sauna...!**



Wohn-/Esszimmer mit Staging

Objektnummer: 2699/1718

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Kölch

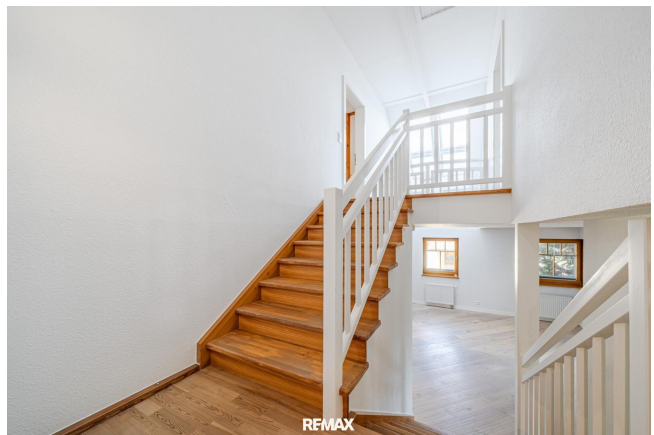
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden





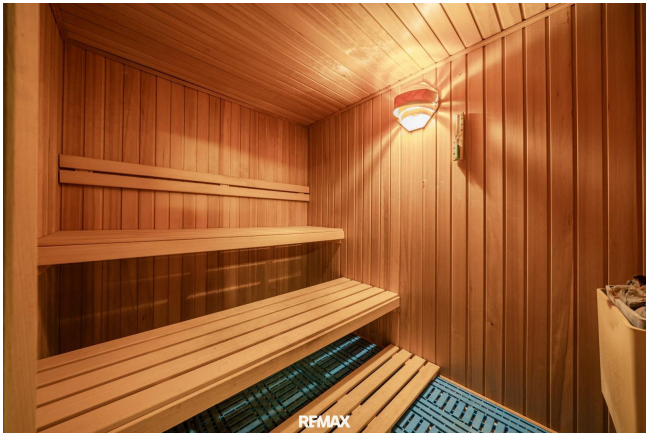




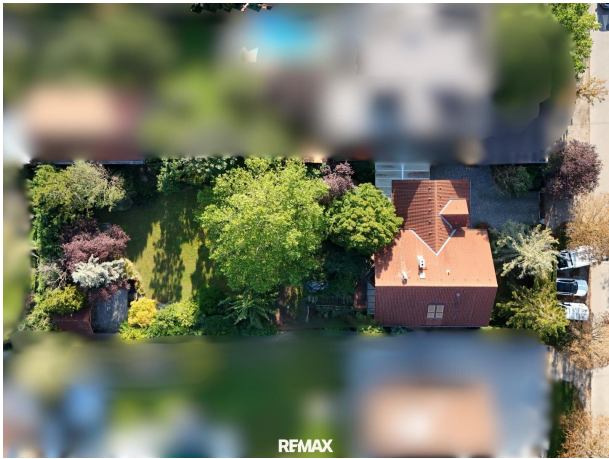
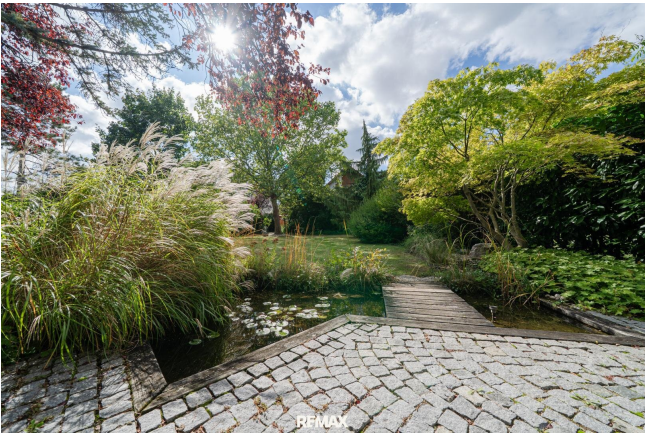














RE/MAX

HABEN AUCH SIE EINE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Meine Leistungen - Ihr Vorteil

- Kostenloses Beratungsgespräch inklusive Marktveranschaulichung Ihrer Immobilie
- Prüfung der rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten (z.B. Immo ES)
- Einholung, Prüfung und Aufbereitung von verkaufsrelevanten Unterlagen (Verträge, Gutachten, Pläne, Bewilligungen, etc.)
- Exklusives Listing Ihrer Immobilie (Anspruchendes Exposé mit professionellen Fotos, 360° Rundgang, evtl. Objektvideo, Grundrissvisualisierung, Drohnenaufnahmen und mehr...)
- Umfassendes Marketing On- und Offline über das RE/MAX Netzwerk, Internetplattformen, Suchkunden Datenbanken, Social Media, am Point of Sale und mehr...
- Laufendes Reporting und Begleitung während des gesamten Prozesses bis zur protokollierten Objektübergabe und darüber hinaus
- Optionale Leistungen, je nach Marketingkonzept und Objekt:
 - DAVI: digitales Angebotsverfahren
 - Open House Besichtigungen
 - Home Staging
 - und mehr...

Vereinbaren Sie gleich Ihren kostenlosen Ersttermin!

Michael Kölich, BA
Broker/Manager
Immobilienexperte

+43 664 996 10 106
remax-welcome.at

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese bezaubernde Immobilie in einer idyllischen Einfamilienhaussiedlung (Haidhofsiedlung) präsentieren zu dürfen. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.100 m² erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit Altbaumbestand, kleinem Teich und vielen besonderen Details– ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

FAST FACTS

- Ca. 114 m² bewilligte Wohnfläche + ca. 28 m² ausgebauter Dachboden
- 2 Zimmer (auf 4 Zimmer aufteilbar, vorbehaltlich Bewilligung)
- Ca. 1.100 m² Grundfläche
- Offener Grundriss mit Galerie
- Traumgarten mit Altbaumbestand, kleinem Teich und mehr
- Großzügige Doppelgarage, elektrisches Einfahrtstor
- Gasheizung mit neuem, sparsamen Brennwertgerät
- Kaminanschluss für einen gemütlichen Holzofen
- Vollunterkellert mit kleinem Spa Bereich (Sauna, große Dusche)
- Individuell geplantes Fertigteilhaus aus 1997
- Voll ausgestattete Gartenhütte, Grillplatz uvm.

Hier geht's zum virtuellen Rundgang: <https://tour.ogulo.com/lx9y>

und hier zum Objektvideo: <https://www.youtube.com/watch?v=pNOGLAVCKDE>

UMGEBUNG & LAGE

Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit charmanten Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur.

In einer Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand von Baden, befindet sich dieses einzigartige Haus und wartet darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Der nächste Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Bus Station befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem in die Innenstadt oder zum Bahnhof gelangen. Mit dem PKW sind Sie in Kürze auf der B17 oder der Südautobahn.

DAS HAUS

Bereits beim Betreten spüren Sie den besonderen Charme dieser Immobilie, die gelungene Kombination aus architektonischem Charakter, Offenheit und Licht verleiht dem Haus eine warme, einladende Atmosphäre. Der Vorraum bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und ermöglicht einen direkten Zugang, sowohl zum Haus, als auch zur Garage – ideal, um Einkäufe bequem ins Haus zu bringen. Die Küche ist gepflegt, verfügt über alle nötigen Geräte und bietet auch die Möglichkeit einen großen Kühlschrank zu integrieren (Kühlschrank ist nicht inkludiert).

Das Wohn- und Esszimmer bildet mit rund 43 m² das Herzstück des Hauses. Der besondere Grundriss, der Blick ins Grüne, die offene Galerie und der Kaminanschluss für Ihren Holzofen schaffen ein Ambiente, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt, perfekt für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Die angrenzende, überdachte Terrasse lädt auch bei Regen zum Verweilen im Freien ein. Vom Wohn-/Esszimmer aus, führt eine Treppe zuerst in den Halbstock, wo sich ein ca. 30 m² großer, ausgebauter Dachboden befindet. Anschließend führt die Treppe ins Obergeschoss mit einem 20 m² großem Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Über die offene Galerie gelangen Sie auch in das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon und Schrankraum. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick in den Garten. Der Garten selbst ist ein echtes Highlight. Liebevoll gestaltet, mit altem Baumbestand, kleinem Teich, Brücke, Grillplatz und einer komplett ausgestatteten Gartenhütte. Ein idyllischer Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen.

Zusammengefasst erwerben Sie hier ein Haus mit Persönlichkeit & Charme, perfekt für alle, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort vom Flair dieses Hauses begeistern. Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

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 <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap