Ein Garten voller Kindheit – Ihr neues Familienzuhause



Objektnummer: 7485/302

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Kollmann-Straße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	243,00 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	247,00 €
Sonstige Kosten:	60,00 €

Provisionsangabe:

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH







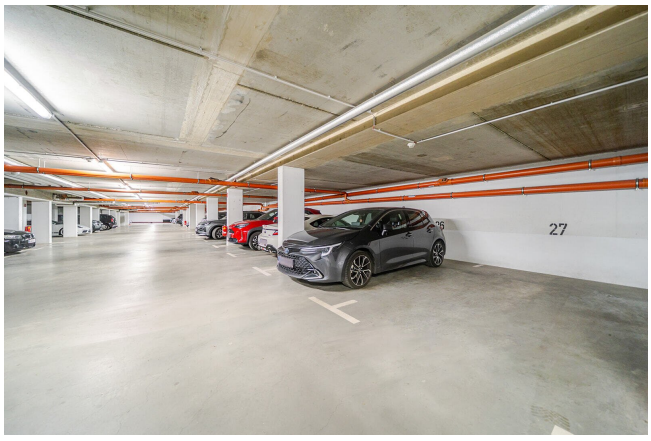


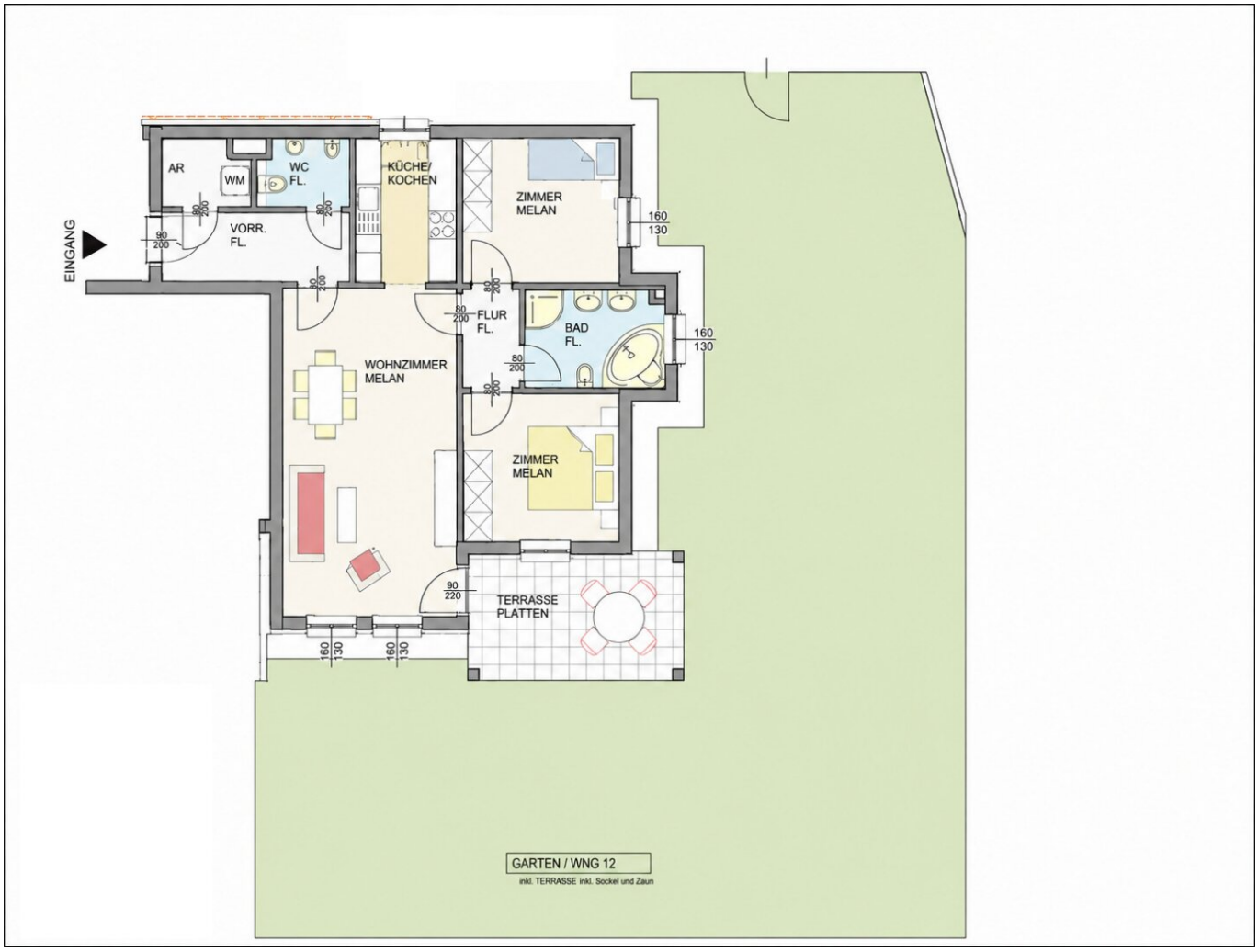









27


EINGANG
AR
WM
WC
FL.
VORR.
FL.
KÜCHE/
KOCHEN
ZIMMER
MELAN
160
130
FLUR
FL.
BAD
FL.
160
130
WOHNZIMMER
MELAN
ZIMMER
MELAN
TERRASSE
PLATTEN
GARTEN / WNG 12
inkl. TERRASSE inkl. Sockel und Zaun

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, in dem Kinder unbeschwert spielen und Eltern zur Ruhe kommen: Diese 3-Zimmer-Gartenwohnung verbindet familienfreundliches Wohnen mit einem außergewöhnlich großzügigen Außenbereich.

Das Herzstück ist der ca. 243 m² große Eigengarten. Hier ist Platz für Spielgeräte, Planschbecken, Gemüsebeete und entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die große Terrasse inkl. Markise wird dabei zum gemütlichen Treffpunkt für Frühstück im Freien und lange Sommerabende.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2007 errichteten Wohnhauses. Sie verfügt über einen offenen Wohn- und Küchenbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschine. Fußbodenheizung, Fernwärme, außenliegende Jalousien und mehrfach verglaste Fenster sorgen für angenehmen Wohnkomfort.

Ein Kellerabteil, ein Fahrradraum, der Personenaufzug und die barrierearme Ausführung ergänzen das Angebot. Die Wohnung ist sofort beziehbar.

Familienfreundliche Lage

Kindergarten und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- NÖ Landeskindergarten Melkergründe: ca. 150 m
- nächste Schule/Bildungseinrichtung: ca. 150 m
- Spielplatz Melkergründe und weitere Spielmöglichkeiten in der Umgebung

Auch die Infrastruktur überzeugt: Bushaltestelle, Bahnhof und Badner Bahn, Supermarkt, Arzt, Apotheke und Krankenhaus sind schnell erreichbar. Viele tägliche Wege lassen sich bequem zu Fuß erledigen.

Der Kaufpreis der Wohnung versteht sich zuzüglich € 20.000 für den Tiefgaragenstellplatz.

Ein ideales Zuhause für Familien und Paare, die sich einen großen privaten Garten, kurze Alltagswege und eine angenehme Wohnatmosphäre in Baden wünschen.

Stellen Sie uns gleich eine Anfrage - wir freuen uns diese außergewöhnliche Wohnung mit Ihnen zu besichtigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <250m
Polizei <1.250m
Post <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap