Ein Haus. Zwei Wohnebenen. Unzählige Möglichkeiten. – Ein- oder Zweifamilienhaus in Baden



Objektnummer: 2699/1917

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1959
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 224,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	724.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eldin Cankovic

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H 0667 77 99 556

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

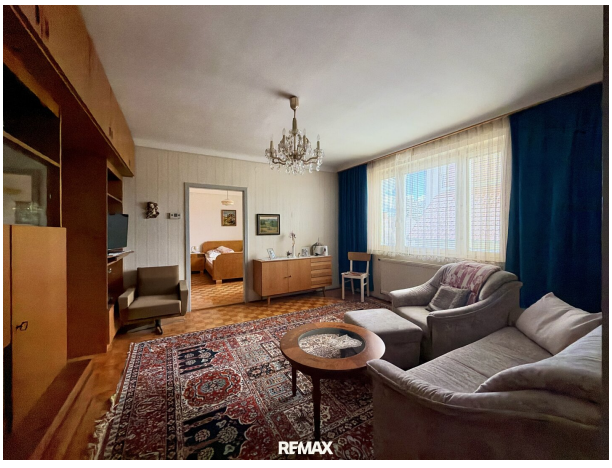

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


48
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





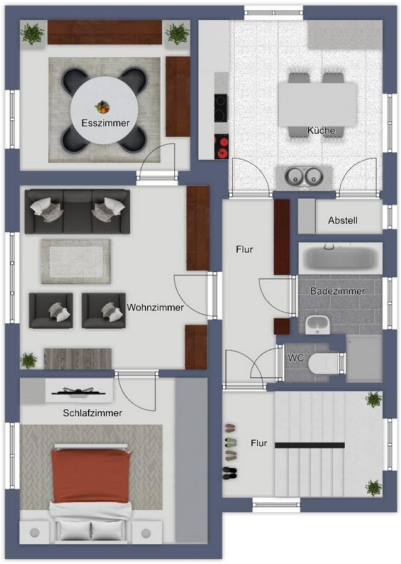



RE/MAX


RE/MAX



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnhaus in Baden bietet auf rund **160 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen mit jeweils ca. 80 m², zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Die durchdachte Aufteilung eignet sich sowohl für die Nutzung als großzügiges **Einfamilienhaus** als auch als **Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus**. Die beiden Wohnebenen bieten dabei viel Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das ca. **464 m² große Eckgrundstück** bietet eine angenehme Grundstückssituation. Für Fahrzeuge stehen **zwei Garagen** zur Verfügung – eine direkt im Kellerbereich des Hauses sowie eine separate Einstellgarage mit ca. **25 m²**.

Mit rund **80 m² Kellerfläche** verfügt das Haus über großzügige zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen.

Im Keller befinden sich unter anderem ein eigener Waschbereich mit **Waschmaschine und Trockner** sowie weitere Räume, die sich beispielsweise für Hobby, Lagerung oder eine Werkstatt nutzen lassen.

Hier gehts zum 360 Grad Rundgang:

HIER KLICKEN

Ausstattung & Technik

- ca. 160 m² Wohnfläche
- ca. 464 m² Grundstück
- 2 Wohnebenen mit jeweils ca. 80 m²
- ca. 80 m² voll unterkellert
- 2 Garagen
- separate Garage mit ca. 25 m²
- Wärmepumpe aus 2020
- Gasheizung

- Fenster im Bereich Küche und Bad ca. 2014 erneuert
- eigener Waschbereich mit Waschmaschine und Trockner
- Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus möglich

Das Haus befindet sich insgesamt in einem **gepflegten Zustand**, bietet jedoch gleichzeitig **Renovierungs- und Modernisierungspotenzial**. Damit besteht die Möglichkeit, die bestehende Substanz nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Baden – zentral und bestens angebunden

Die **Badener Innenstadt sowie der Bahnhof Baden sind fußläufig schnell erreichbar**. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Auch die **Autobahn ist mit dem Auto rasch erreichbar**, wodurch eine gute Anbindung an Wien und die umliegenden Gemeinden gegeben ist.

Ein Zuhause, das mit Ihren Plänen wächst.

Ob für die Familie, mehrere Generationen oder als Kombination aus **Wohnen und Investition** – diese Immobilie bietet die notwendige Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Zusammenspiel aus **Eckgrundstück, zwei Wohnebenen, Vollkeller und zwei Garagen** macht dieses Haus zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie in Baden.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap