Moderne, zentrumsnahe Familienvilla mit großem Garten in gefragter Grünruhelage (!)



Objektnummer: 1324

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	195,16 m²
Nutzfläche:	53,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	1.650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11





































































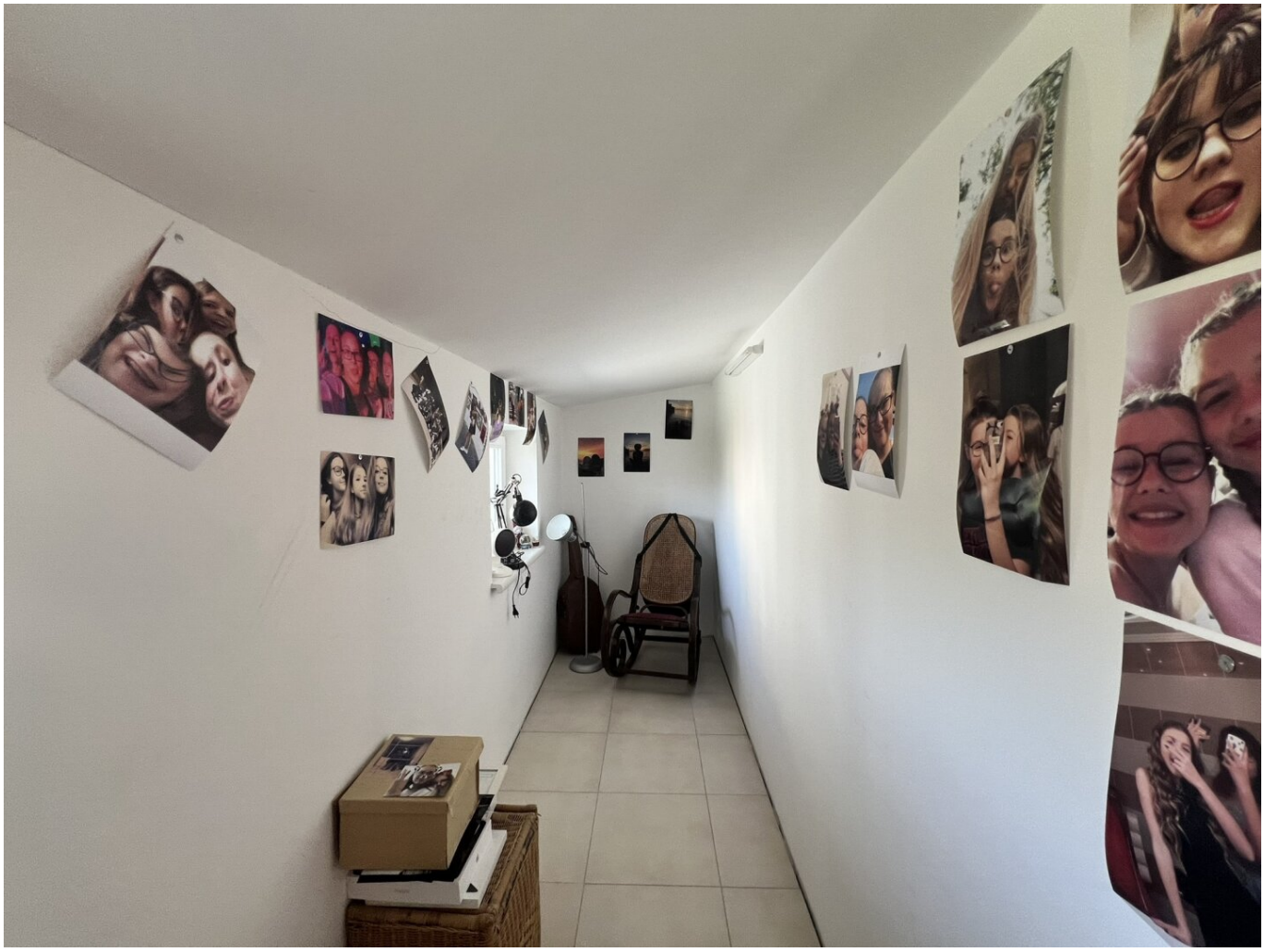























PULP FICTION
BERLIN





























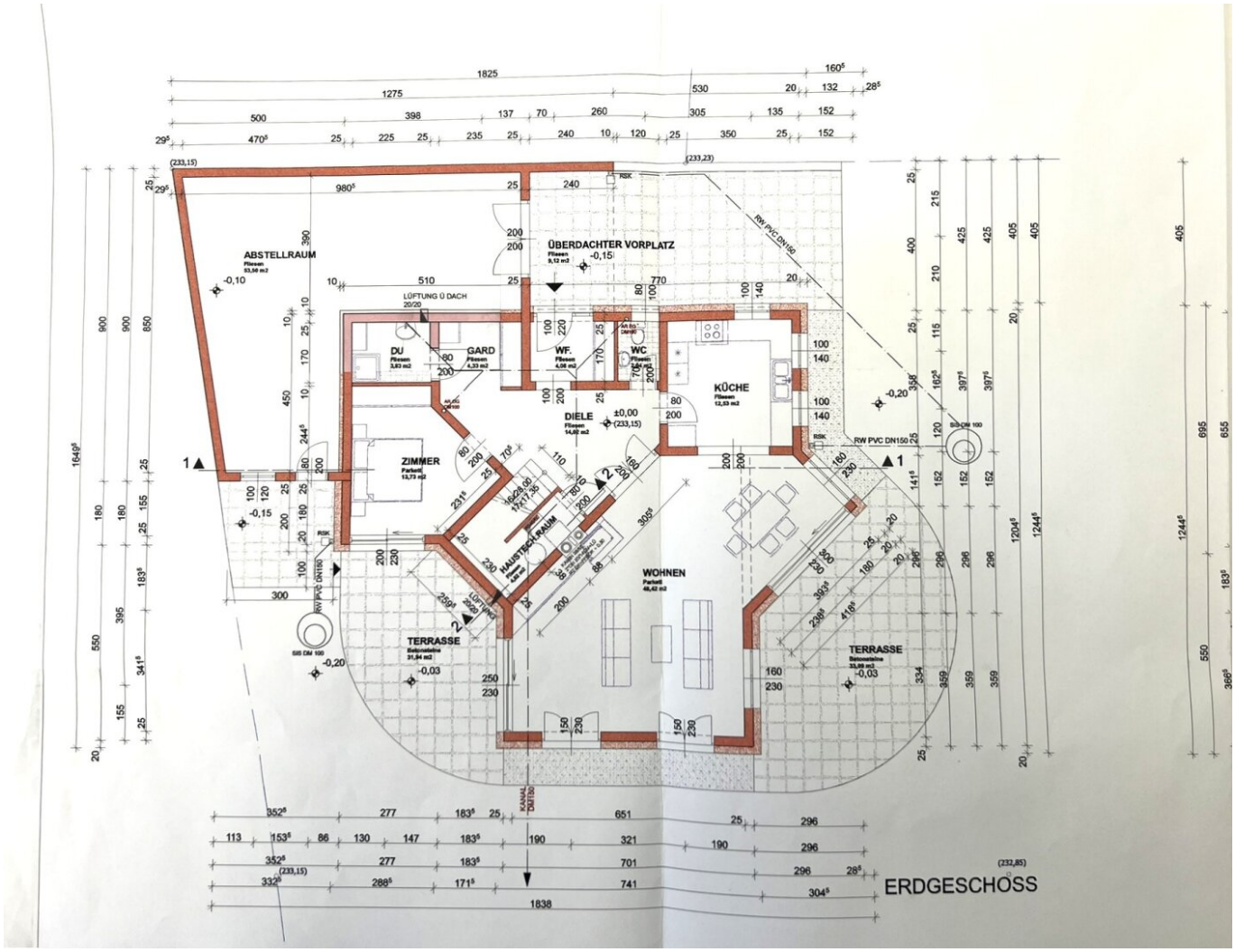


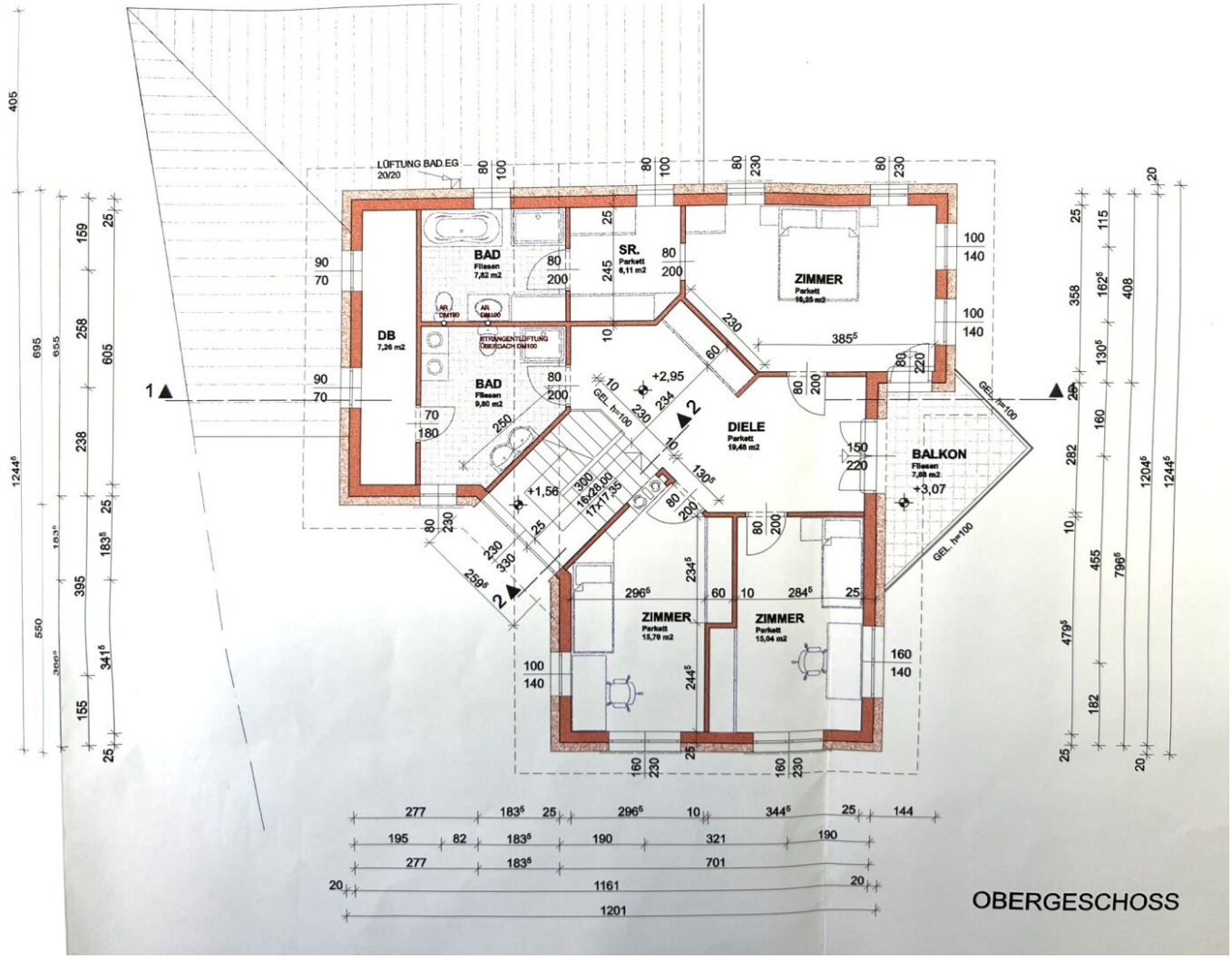


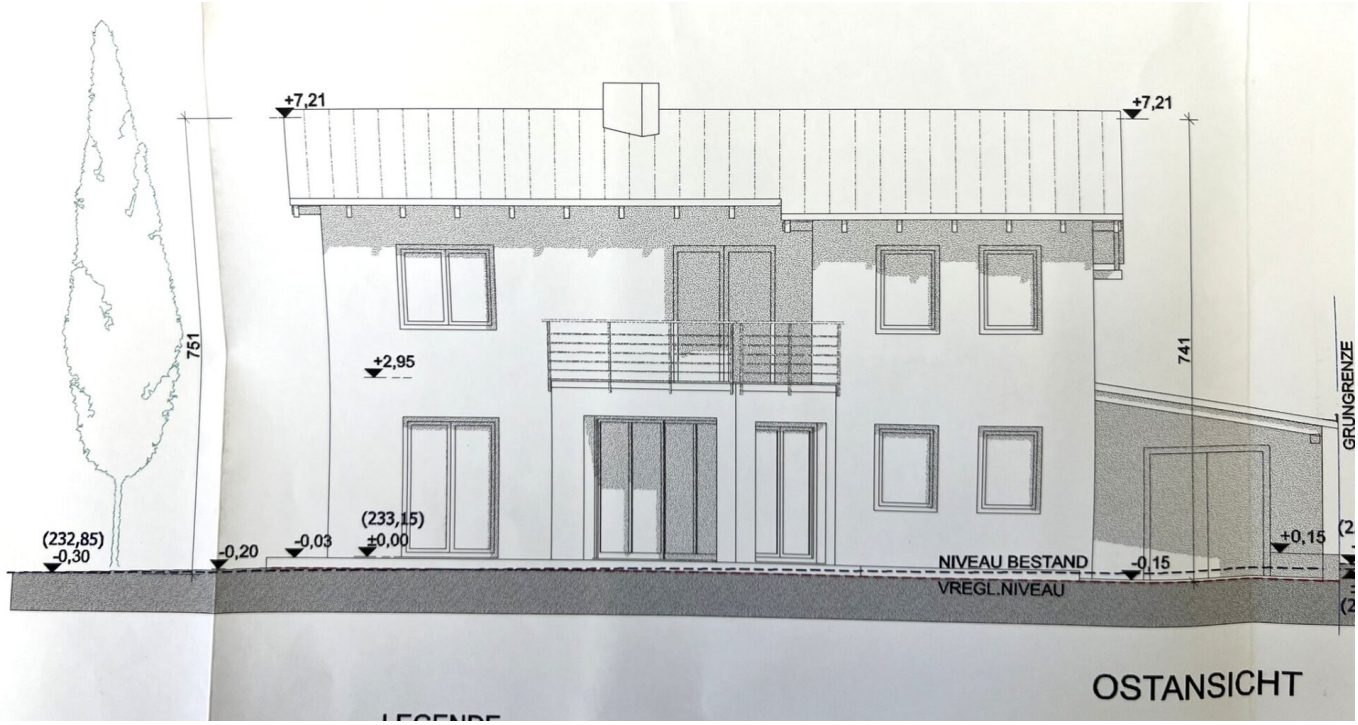


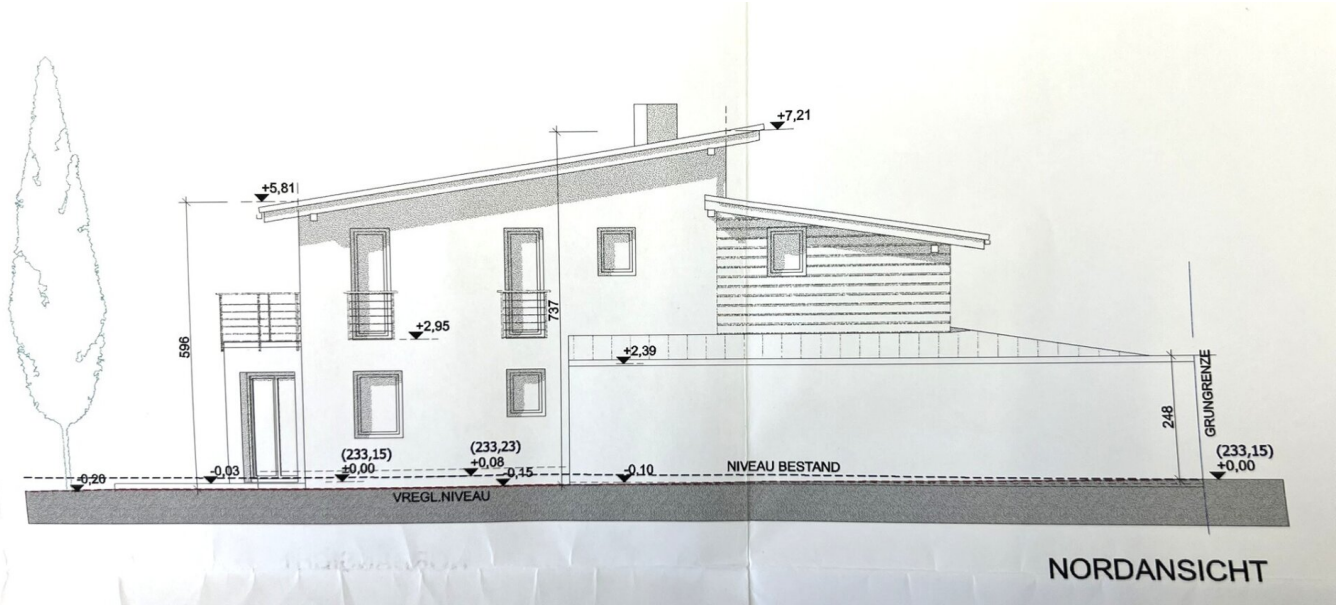




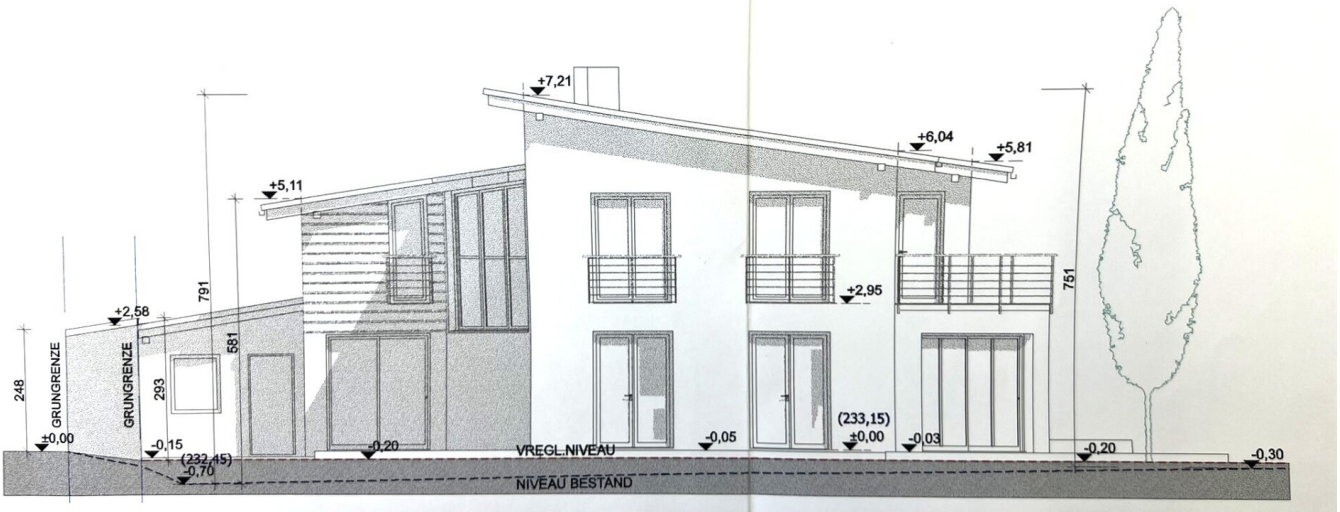

ABSTELLRAUM
ÜBERDACHTER VORPLATZ
DU
GARD
WF.
WC
KÜCHE
DIELE
ZIMMER
HAUSTECHNIKRAUM
WOHNEN
TERRASSE
TERRASSE
LÜFTUNG Ü DACH 20/20
RW PVC DN150
RW PVC DN100
SIB DM 100
RSK
ERDGESCHOSS


LÜFTUNG BAD EG
20/20
BAD
Fliesen
7,82 m2
SR.
Parkett
6,11 m2
ZIMMER
Parkett
16,25 m2
DB
7,26 m2
BAD
Fliesen
9,80 m2
DIELE
Parkett
19,48 m2
BALKON
Fliesen
7,88 m2
ZIMMER
Parkett
15,70 m2
ZIMMER
Parkett
15,04 m2
STRANGENTLÜFTUNG
ÜBERDACH DM100
GEL. h=100
+2,95
+1,56
+3,07
OBERGESCHOSS

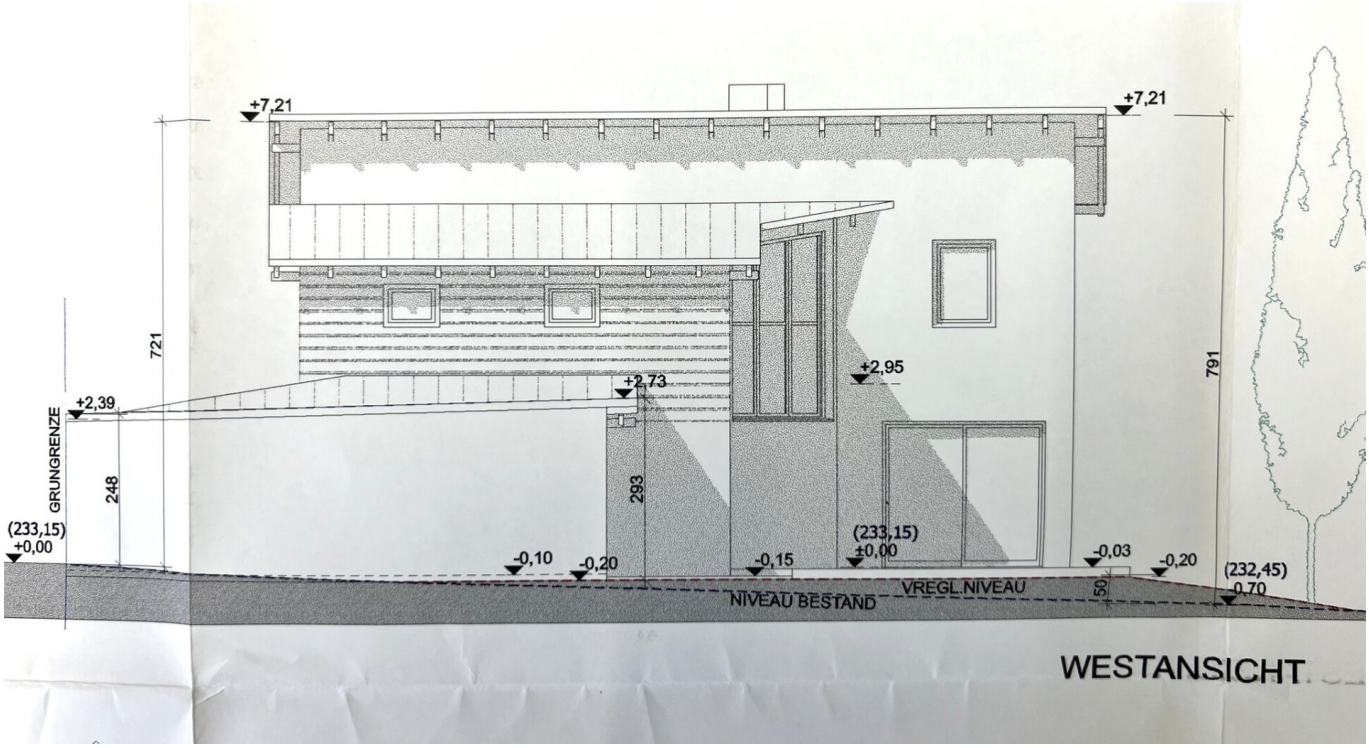

+7,21
+7,21
751
741
+2,95
GRUNGRENZE
(232,85)
-0,30
-0,20
-0,03
(233,15)
±0,00
+0,15
NIVEAU BESTAND
-0,15
VREGL.NIVEAU
OSTANSICHT

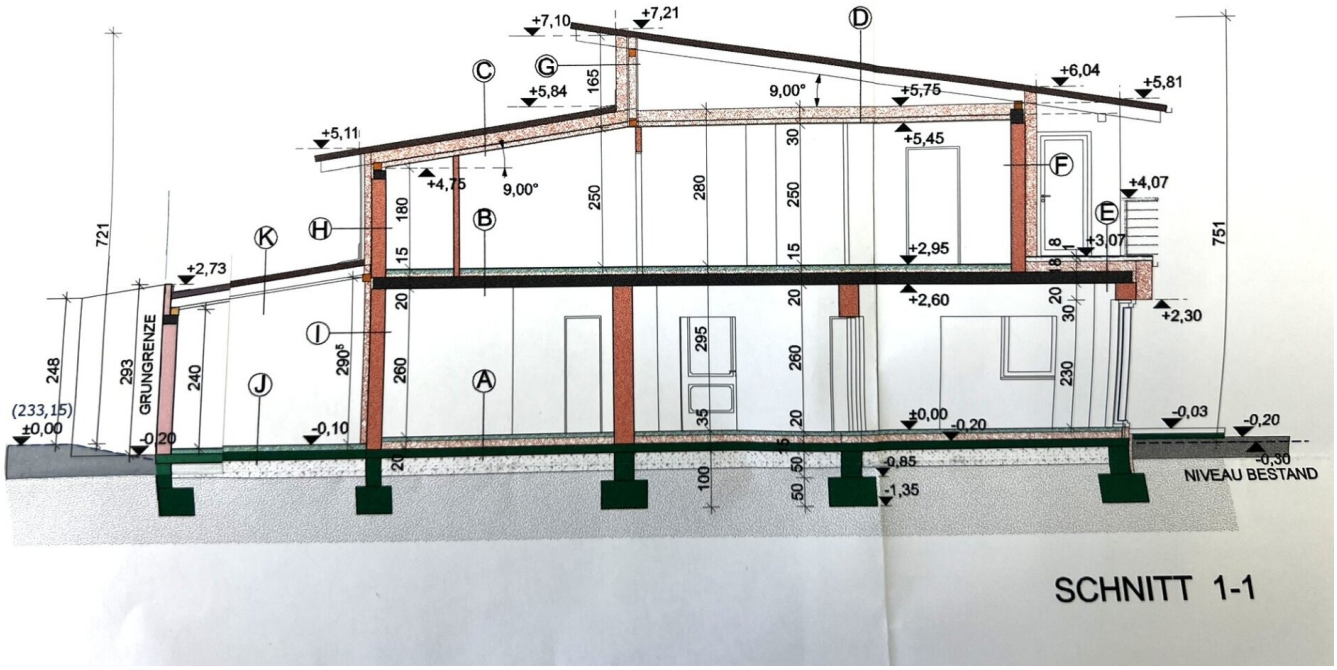


NORDANSICHT


+7,21
+6,04
+5,81
+5,11
+2,58
+2,95
791
581
751
248
293
GRUNGRENZE
GRUNGRENZE
±0,00
-0,15
(232,15)
-0,70
-0,20
VREGL.NIVEAU
-0,05
(233,15)
±0,00
-0,03
-0,20
-0,30
NIVEAU BESTAND

SÜDANSICHT


+7,21
+7,21
721
791
+2,39
+2,73
+2,95
GRUNGRENZE
248
293
(233,15)
±0,00
-0,10
-0,20
-0,15
(233,15)
±0,00
-0,03
-0,20
(232,45)
-0,70
50
NIVEAU BESTAND
VREGL.NIVEAU
WESTANSICHT


+7,10
+7,21
D
C
G
+5,84
165
9,00°
+5,75
+6,04
+5,81
+5,11
+4,75
9,00°
+5,45
F
+4,07
E
+3,07
721
K
H
B
180
15
250
280
30
250
15
+2,95
751
+2,73
I
20
+2,60
20
30
+2,30
248
293
GRUNGRENZE
240
J
290°
260
A
295
260
230
(233,15)
±0,00
-0,20
-0,10
35
20
±0,00
-0,20
-0,03
-0,20
-0,30
NIVEAU BESTAND
20
100
50
50
-0,85
-1,35

SCHNITT 1-1

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **ganz besonderes Objekt** in **zentrumsnaher Grünruhelage**, wie es **nur selten auf den Markt** kommt - ein echtes **Familienjuwel** in gefragter Lage (!)

Die **moderne, gepflegte Einfamilienvilla** besticht durch ihren **durchdachten Grundriss** und die **ansprechende Raumgliederung**.

Die Liegenschaft liegt am Ende der **Martin Mayer-Gasse (Sackgasse ohne Durchzugsverkehr)** direkt am **Wasserschutzgebiet.**

Das **helle, lichtdurchflutete Objekt** wird von einem **gepflegten Garten umschlossen**, welcher viel Raum bietet.

Durch die **zentrale Lage von wenigen Gehminuten zum Hauptplatz** besticht die **Liegenschaft** durch ihre Grünruhelage direkt am Grüngebiet.

Das äußerst ansprechende Objekt gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss ca. 102,97m²**
- Windfang ca. 4,08m²
- WC ca. 2,04m²
- Diele ca. 14,02m²
- Haushaltstechnik ca. 4,82m²
- Großzügiges, offenens Wohn- und Esszimmer ca. 48,42m²
- Küche ca. 12,53m²
- Schlafzimmer/Gästezimmer ca. 13,73m²

- Badezimmer mit Dusche ca. 3,83m²
- Garderobe ca. 4,33m²

Anmerkung:

Das Erdgeschoss wird durch einen überdurchschnittlich großen Abstellraum mit ca. 53,50m², 2 Terrassen ca. 31,94m² und ca. 33,09m² und einem überdachten Vorplatz mit ca. 9,12m² ergänzt.

- **Obergeschoss ca. 92,19m²**
- Lichtdurchflutete Diele ca. 19,48m²
- Zimmer ca. 15,70m²
- Zimmer ca. 15,04m²
- Schlafzimmer ca. 18,25m²
- Schrankraum ca. 6,11m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC ca. 7,82m²
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 9,80m²
- Dachboden/Abstellraum ca. 7,26m

Anmerkung:

Das **Obergeschoss** wird durch einen zum Garten orientierten **Balkon** mit ca. **7,68m²** ergänzt.

Bei der im Jahr **2006 erbauten Einvamillienvilla** handelt es sich um e**in solides, hochwertiges Baumeisterhaus** der **Firma Ing. Chrisoph Kloss**.

Am Grundstück stehen aktuell **3** eigene **PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

WIr freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses besondere Objekt in einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap