Einzigartiges Familienhaus in Baden: 6 Zimmer, Garten, 2 Terrassen – Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 309995

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1921
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	210,14 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	749.900,00 €
Betriebskosten:	111,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Stift

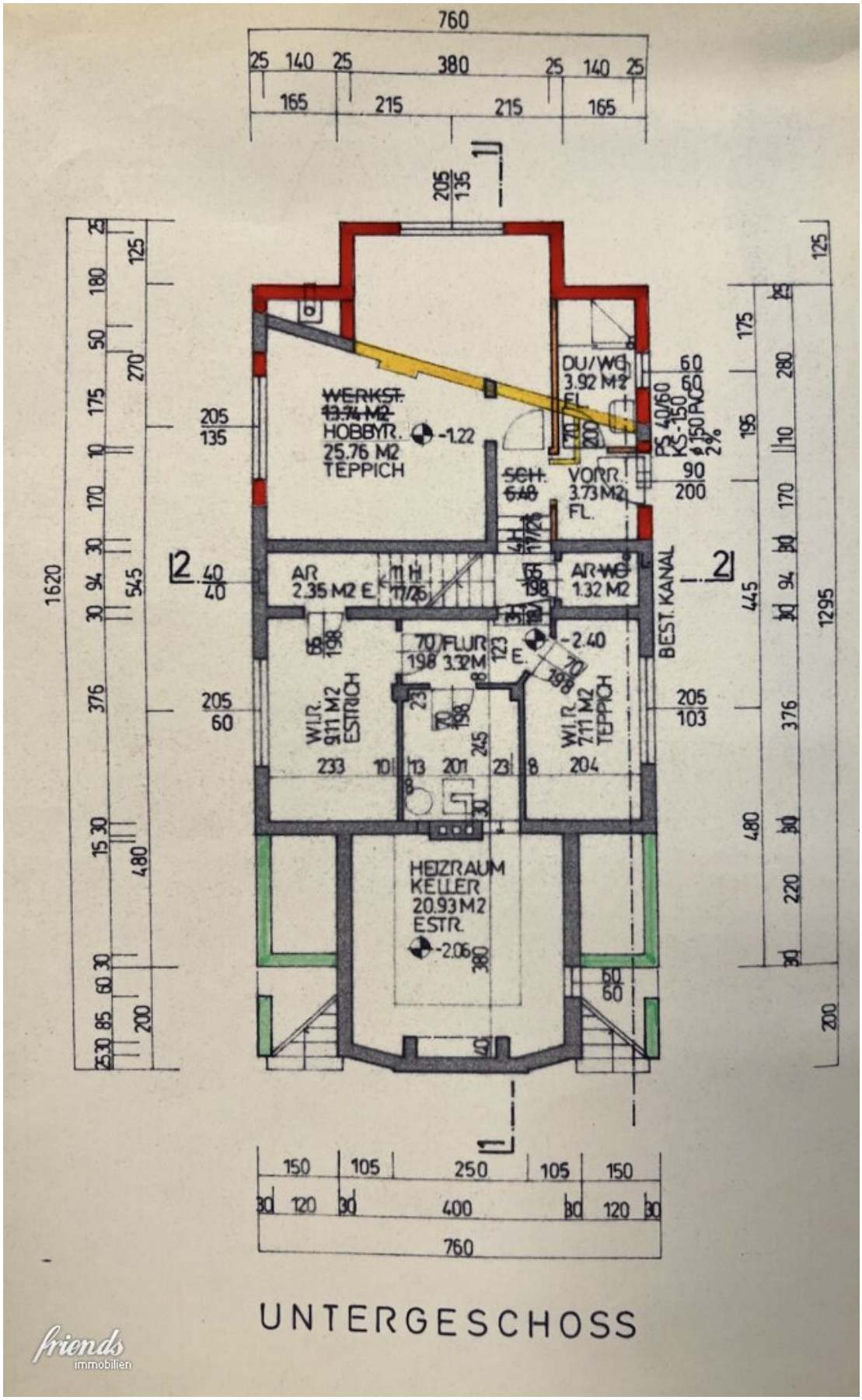
Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

friends
immobilien

friends
immobilien

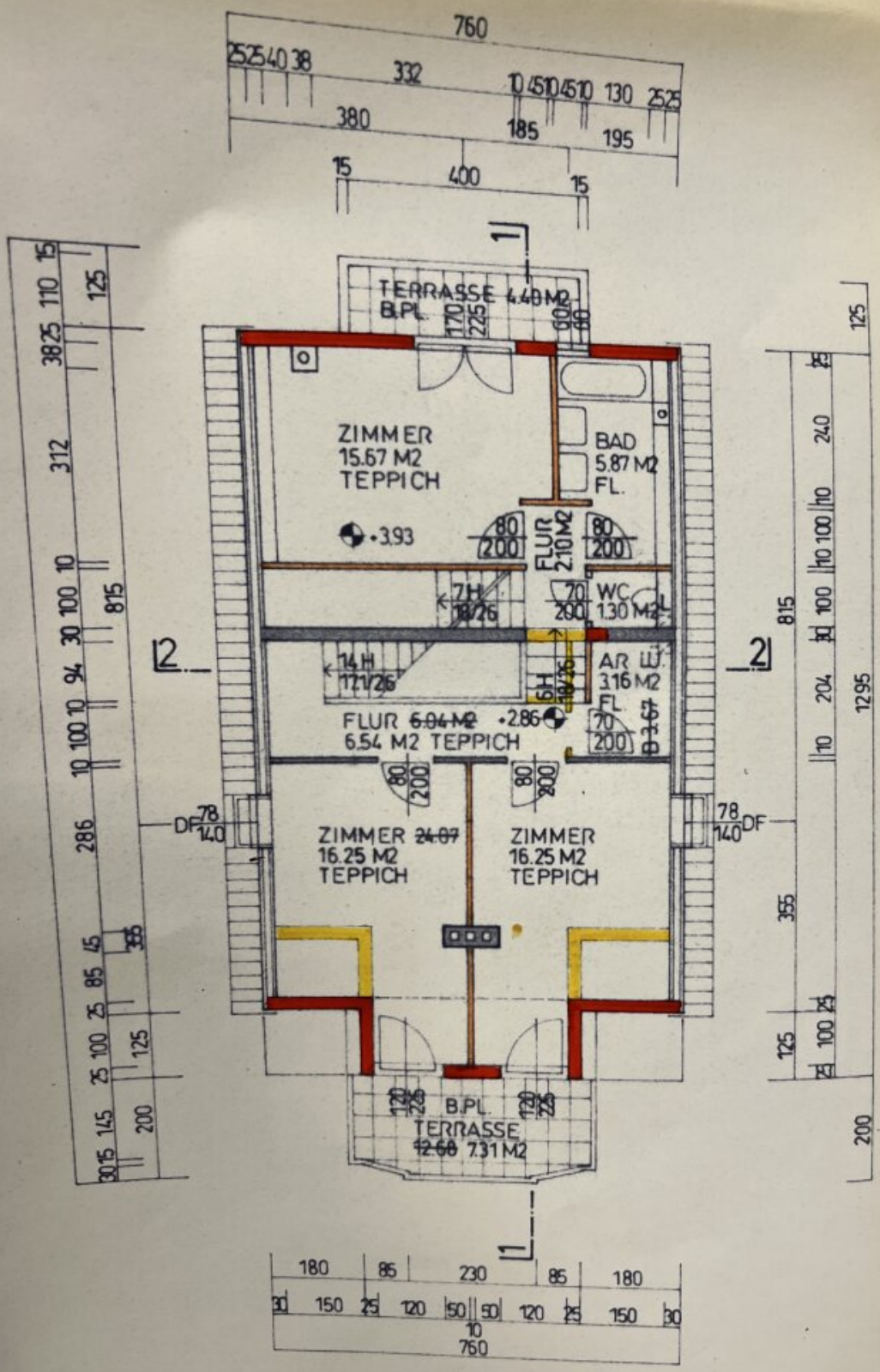
friends
immobilien

friends
immobilien



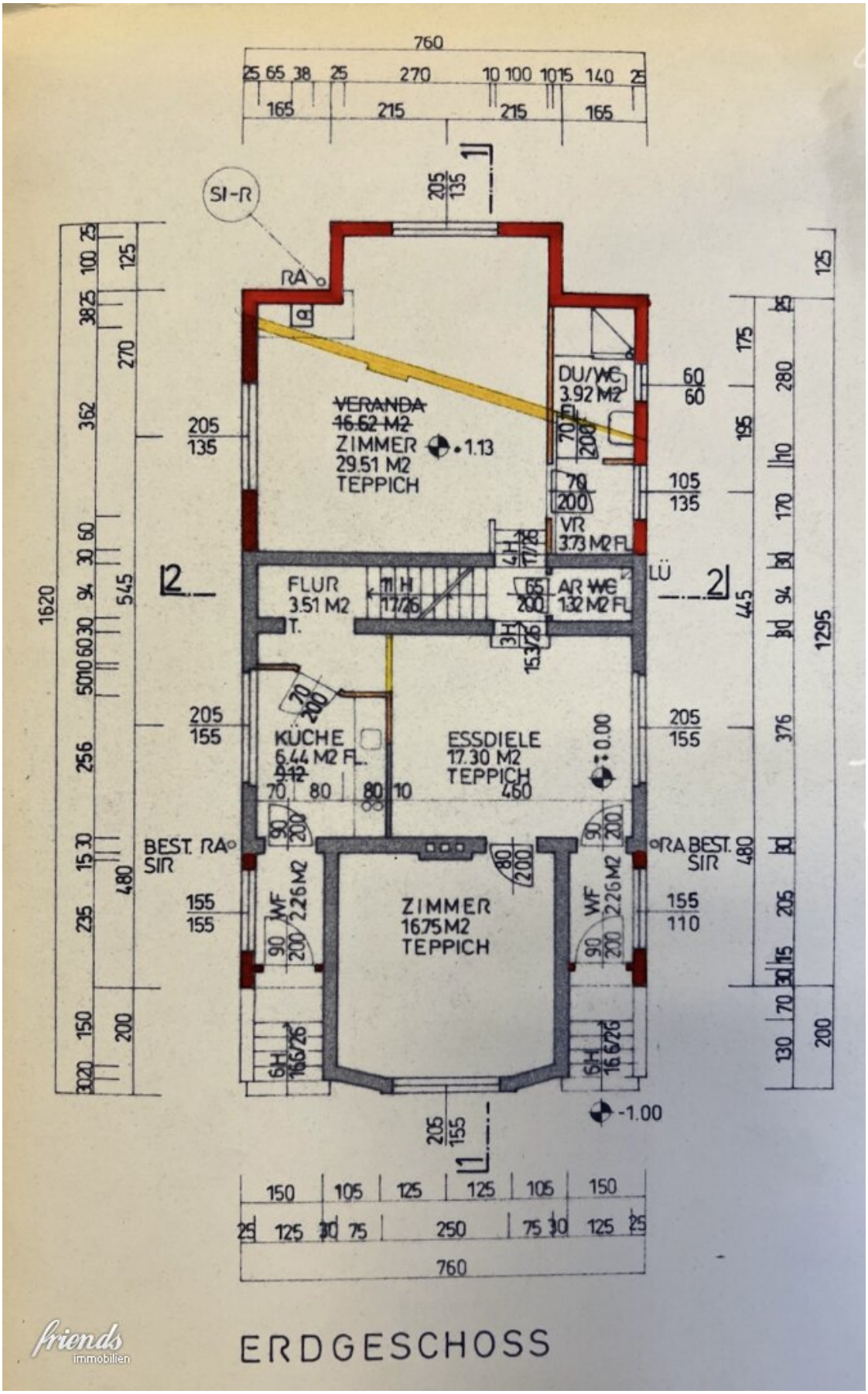
UNTERGESCHOSS

friends immobilien



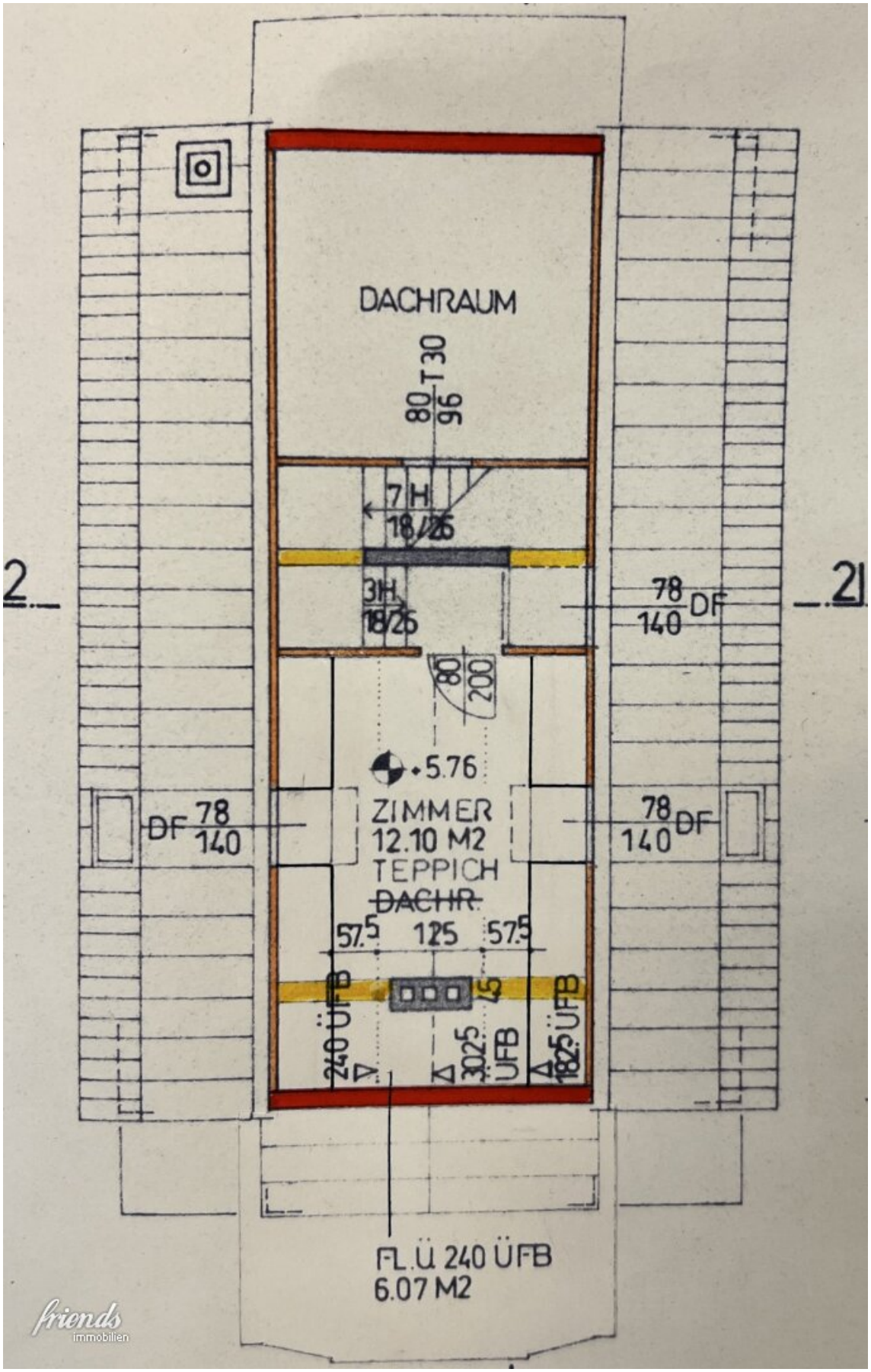
1. OBERGESCHOSS

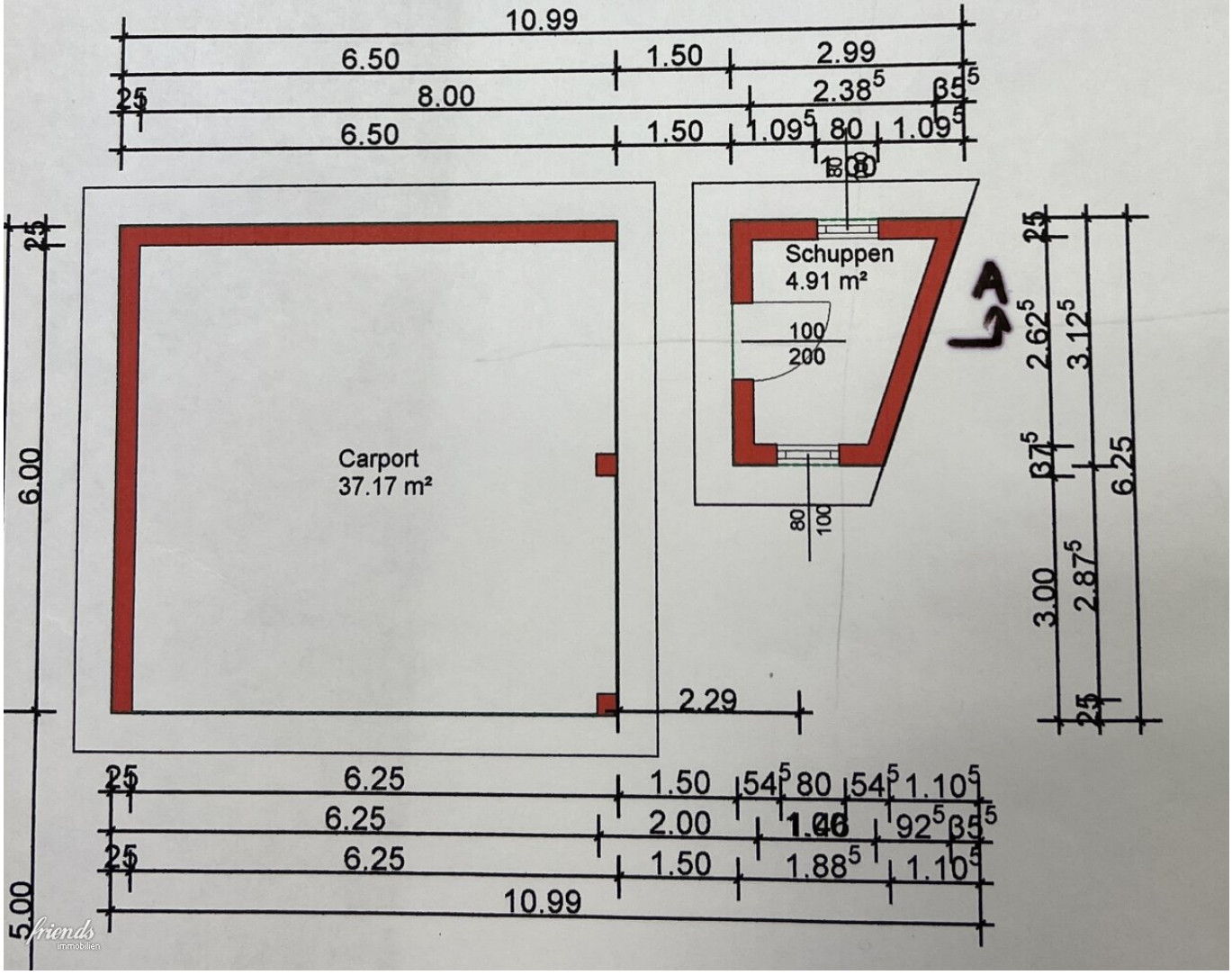
friends immobilien

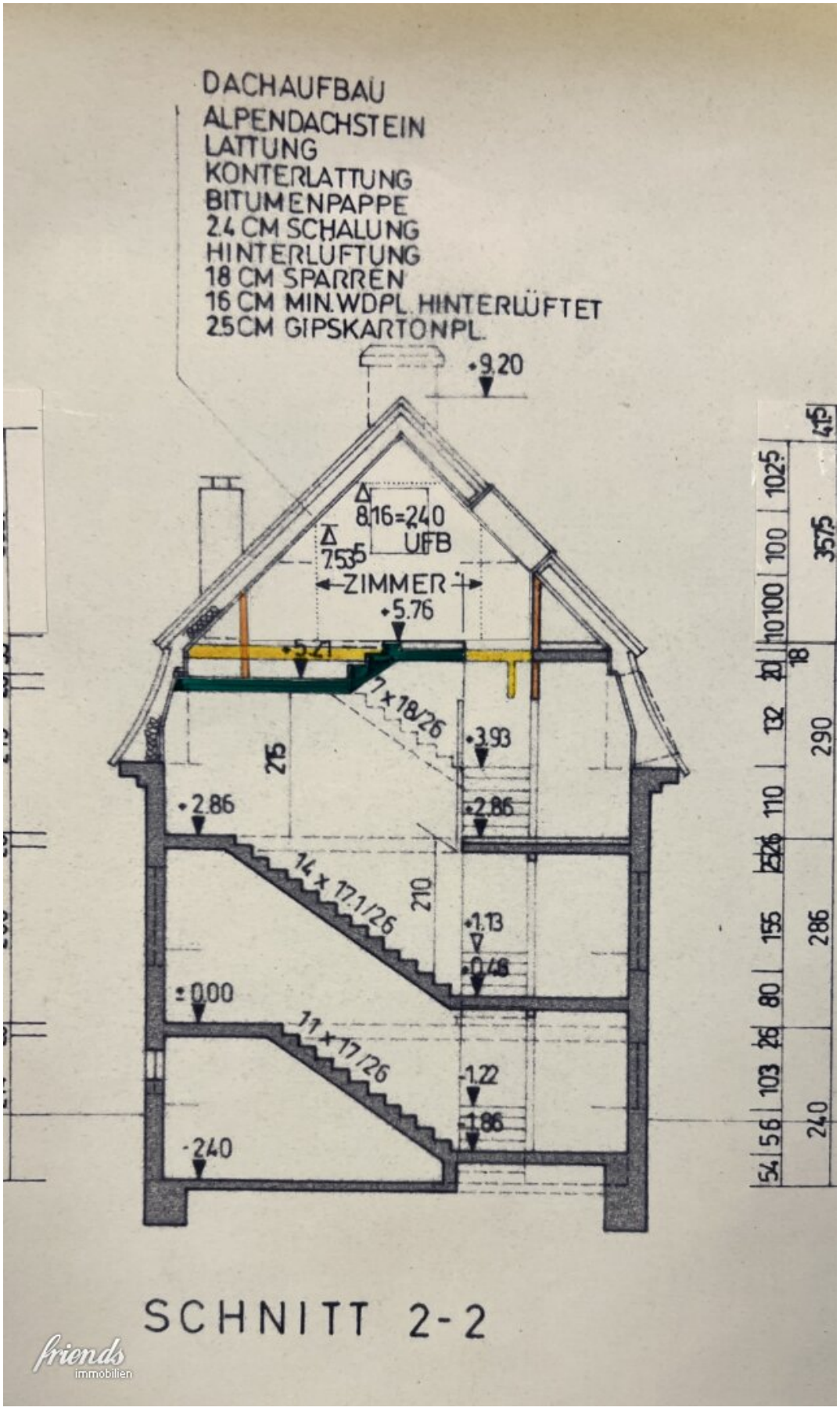


ERDGESCHOSS

friends immobilien


DACHRAUM
80 T30
96
7 H
18/26
3H
18/26
78
140 DF
2
21
80
200
+5.76
ZIMMER
12.10 M2
TEPPICH
~~DACHR.~~
DF 78
140
78
140 DF
57.5
125
57.5
45
240 ÜFB
302.5
ÜFB
182.5 ÜFB
FL.Ü. 240 ÜFB
6.07 M2
friends
immobilien


10.99
6.50
1.50
2.99
25
8.00
2.38⁵
35⁵
6.50
1.50
1.09⁵
80
1.09⁵
Schuppen
4.91 m²
100
200
Carport
37.17 m²
6.00
2.29
25
2.62⁵
3.12⁵
37⁵
6.25
3.00
2.87⁵
25
6.25
1.50
54⁵
80
54⁵
1.10⁵
6.25
2.00
92⁵
35⁵
25
6.25
1.50
1.88⁵
1.10⁵
10.99
5.00



SCHNITT 2-2

friends immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses im Jahr **1921** errichtete und **1994** umfassend modernisierte Haus in Baden.

Bereits vor dem Betreten haben Sie die Möglichkeit, bis zu **zwei Autos** bequem im **2004** erbauten **Carport** abzustellen.

Der durchdachte Grundriss und die großzügigen Fenster sorgen für helle, freundliche Räume.

Mit einer Wohnfläche von **ca. 210,14 m²** bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die gesamte Familie.

Der großzügige **Garten** lädt zum Entspannen ein und eignet sich perfekt für gesellige **Grillabende** mit Familie und Freunden.

Ein **Gartenhaus** bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartenutensilien, während **zwei Terrassen** zum Verweilen einladen.

Raumaufteilung des Ein-/Mehrfamilienhauses:

Untergeschoss:

- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Technikraum und weitere Kellerräume für ausreichend Stauraum**
- **Direkter Zugang zum sonnigen Garten**

Erdgeschoss:

- **Zwei Eingangsbereiche (derzeit wird nur einer genutzt)**

- **Zwei Zimmer**
- **Essdiele**
- **Küche**
- **Abstellraum**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**

Obergeschoss:

- **Zentraler Flur**
- **Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Abstellraum**
- **Separates WC**
- **Weiteres Zimmer mit Zugang zur zweiten Terrasse**

Dachgeschoss:

- **Geräumiger Hobbyraum**
- **Rohdachboden**

Lage & Infrastruktur:

Diese Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, **Ärzte, Apotheken** und **Bildungseinrichtungen** sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist ausgezeichnet. Baden zählt mit etwa 26.000 Einwohnern zu den besonders lebenswerten Städten im "Speckgürtel" Wiens.

Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Freizeit- und Erholungsqualität sowie ihren historischen Charme aus.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Zögern Sie nicht, und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap