

## Familienraum in Waldrandlage mit einer Menge Platz



**Objektnummer: 960/65267**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Maria Raisenmarkt
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340

H +43 664 8854

Gerne stehe ich  
Verfügung.



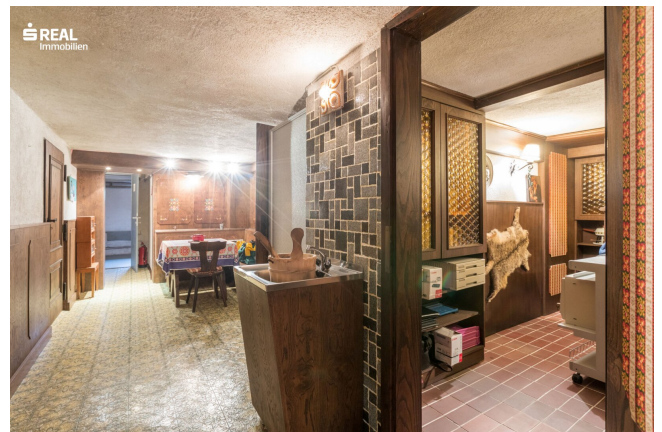
n zur







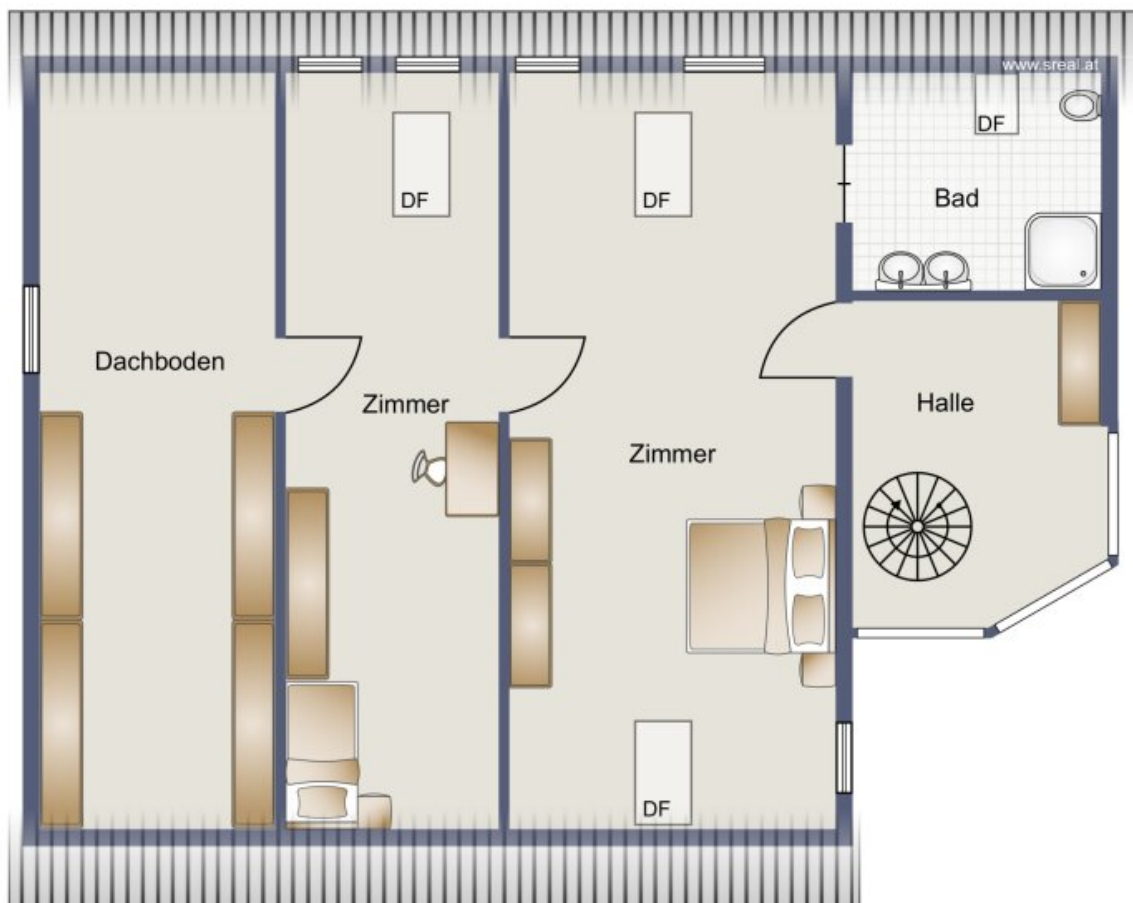




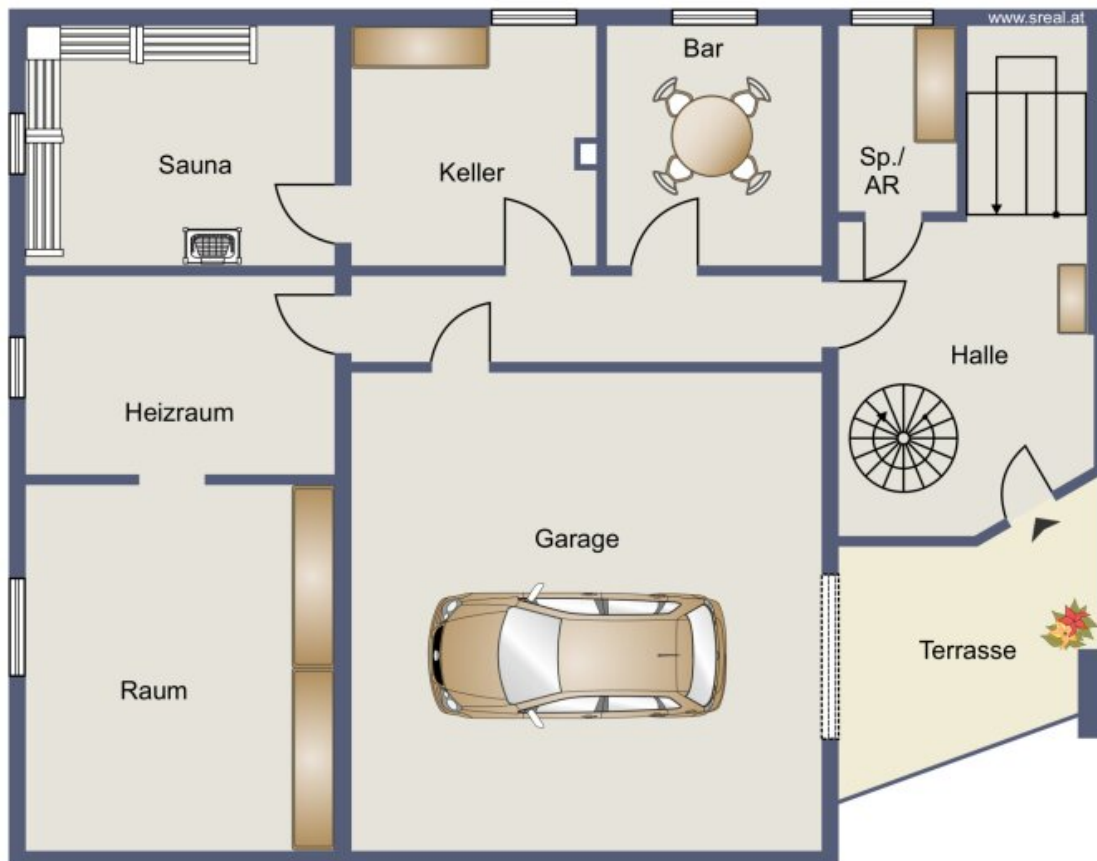


Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

### **NEU !**

Charmantes Landhaus im **Bezirk Baden - Alland / Maria Raisenmarkt**

Es bietet rund **330 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, aufgeteilt in 3 Ebenen.

Beim Betreten steht man im zentral begehbaren Foyer. Von dort aus gelangt man in die halbhohen gelegenen Kellerräume, Wellnessbereich, Haustechnik und ins Stiegenhaus Richtung Wohngeschoss.

Dort angekommen, steht man auf der Galerie, von der aus man sowohl in den DG Bereich kommt, als auch in den eigentlichen Wohnbereich mit drei Schlafzimmern, Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, Badezimmer und separater Toilette. **Zwei große Terrassen** bieten sich für ein gemütliches Verweilen und Grillen im Freien an. In der letzten Etage befinden sich 2 große Zimmer und ein Bad mit Dusche, sowie ein WC.

### **Das Haus überzeugt mit seiner Qualität!**

Errichtet ist es im Jahr 1972 mit Vollziegel. Die in hochwertigem Metall ausgeführten Fenster sind 2fach verglast. Beheizt werden die Räume durch eine Ölzentralheizung. Auf dem Grundstück befinden sich zudem eine Einzelgarage und eine Doppelgarage mit Rolltor.

Zur optimalen Ausstattung zählen: gepflegte Massiv-Innentüren, teilweise außenliegender Sonnenschutz und eine Einbauküche mit einem nebenan befindlichem gemütlichem Essstüberl. In den Wintermonaten bietet eine hauseigene **Sauna** wohlige Wärme und Auszeit vom Alltag. Für Ihre Sicherheit sorgt eine Alarmanlage.

Die große **Indoorhalle** mit einer gemütliche Sitzecke samt Jogltisch und Bierzapfanlage eignet sich für Fitness- oder andere Freizeitaktivitäten.

Das Haus wurde stets ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt, dementsprechend ist die Ausstattung in einem einwandfreiem Zustand! Aufgrund geringer Adaptierungsmaßnahmen ist der Kaufpreis dieser Wohlfühlimmobilie noch etwas verhandelbar!

Alland liegt verkehrsmäßig sehr gut an der A21 Westautobahn Richtung Wien und/oder Linz. Der Ort bietet einen Landeskindergarten, eine Musik- und eine Neue Mittelschule sowie etliche Nahversorger an.

Bei Interesse an einer Besichtigung und/oder bei weiteren Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

**Hier geht's zum 360° Rundgang:**

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2907771>

Viele weitere Rundgänge so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <5.500m

Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.