

Dachgeschossrefugium in Badens Innenstadt



Objektnummer: 310034

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	188,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	161,10 m ²
Keller:	7,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,67 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,15
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	255,93 €
USt.:	27,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike List

Friends Immobilien List GmbH







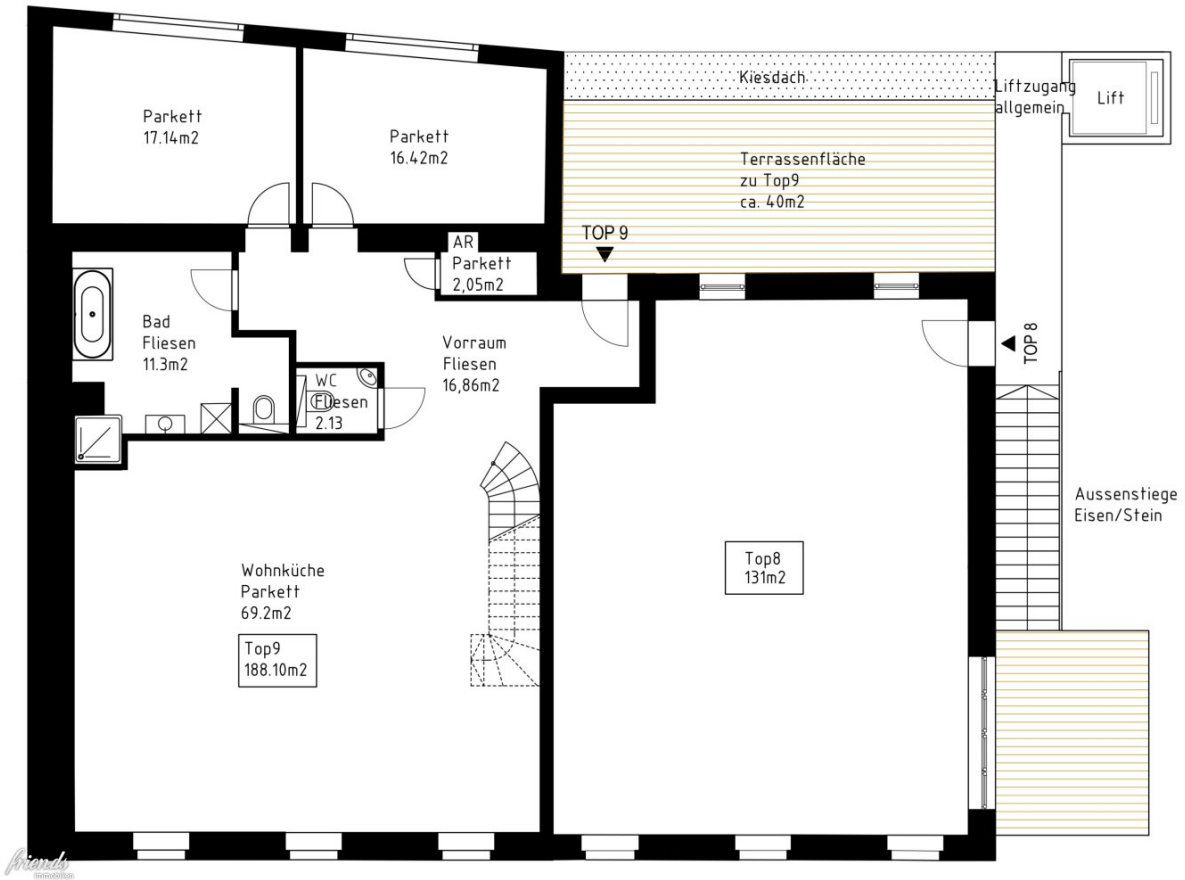


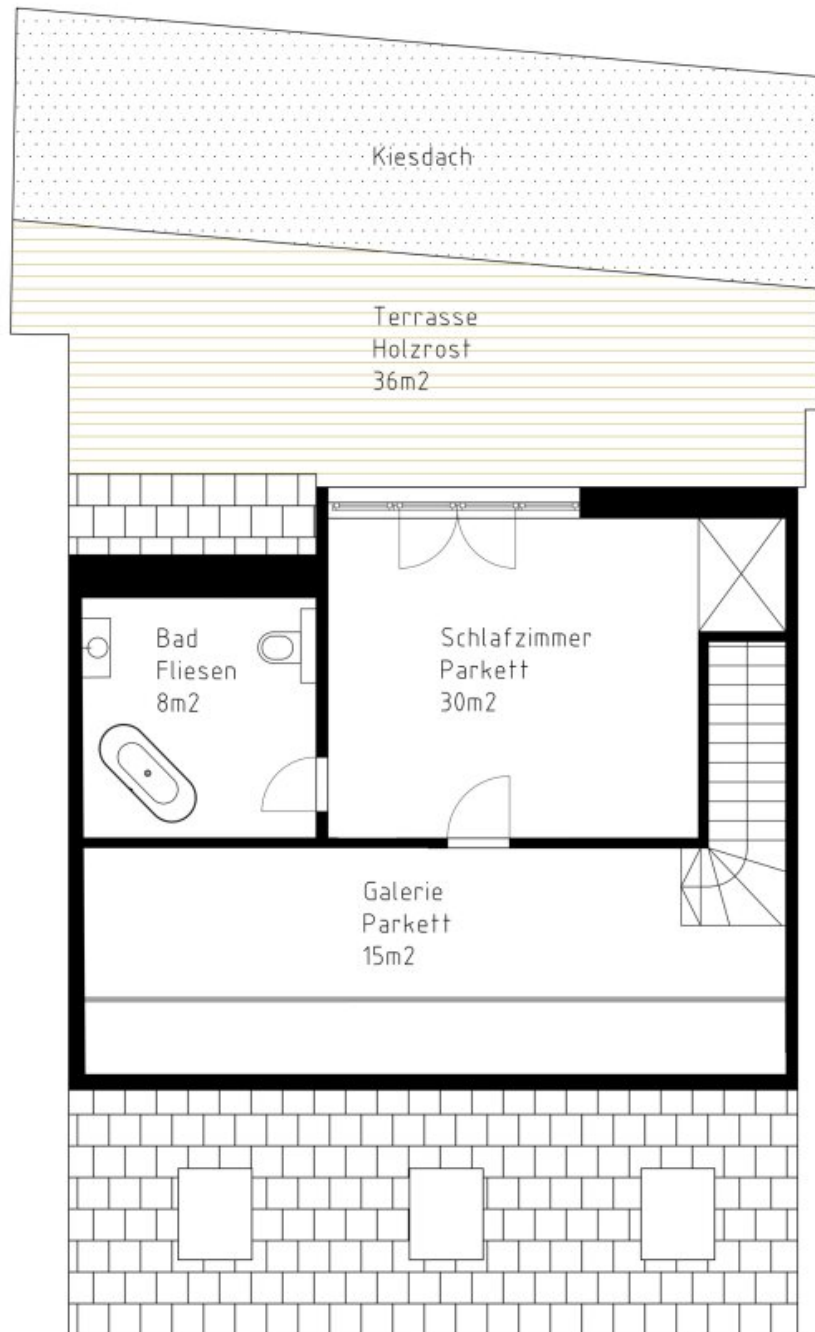






TOP 9 untere Ebene (1.OG)





Objektbeschreibung

Ich stehe hier im Eingangsbereich und bin überwältigt von der Ruhe und dem Frieden und der **zeitlosen Eleganz** dieses **schönen Dachgeschoßes**.

Inmitten von Baden und dennoch in einer **privaten und zugangsgeschützten, exklusiven Anlage** befindet sich diese **Ruheoase**. Im Einfahrtsbereich des Areals ist ein Ärztezentrum angesiedelt.

Der Eingangsbereich öffnet sich und linker Hand sieht man bereits den **offenen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Küchenbereich**. Die besonders stilvolle **DAN-Küche** ist mit **Miele-Geräten** ausgestattet.

Auf dieser Ebene finden sich neben diesem 70 m² großen luftigen Wohnraum finden sich **2 Schlaf- oder Arbeitszimmer**, ein sehr großzügiges Badezimmer und ein geräumiger Abstellraum. Weiters eine **Gästetoilette**.

Die ca. **40 m² große Terrasse** lädt zum Verweilen ein.

Im **Obergeschoß**, verbunden durch eine sehr passende, leichte Treppe findet sich ein **feiner Arbeitsplatz oder ein Atelier**, das den Blick nach unten zulässt und dadurch sehr offen wirkt.

Das **geräumige Schlafzimmer rechter Hand**, mit eingebautem und **beleuchtetem Kleiderschrank**, liegt herrlich ruhig. Auch das **private Badezimmer ensuite** mit einer **freistehenden Badewanne** ist eine Augenweide und vom Schlafzimmer aus begehbar, wunderbar zu nutzen. Auch ein Stauraum wurde hier geschaffen und räumlich hervorragend aufgelöst.

Der Ausgang vom Schlafzimmer aus zur **2.ten Terrasse ermöglicht einen privaten Yoga- oder Leseplatz oder eventuell auch eine Sauna mit Dusche**, mit Blick in eine wunderbare **Baumkrone des Altbaumbestandes**.

Die gesamte Dachgeschoßwohnung wurde **mit erlesenem Geschmack** und den besten Materialien ausgestattet. (Gerne übergeben wir eine Liste bei der Besichtigung)

Vereinbaren Sie gerne einen Termin und stellen Sie selbst **die Perfektion dieser Anlage** und der **schönen, harmonischen Wohnung** an sich fest.

Zur Wohnung gehört auch ein **PKW-Stellplatz** - unter dem **Magnolienbaum des Hofes**. Dadurch ist das Auto im Sommer auch gut beschattet.

Ein weiteres Highlight ist **ein eigener Garten** für Blumen, Obstbäume, Gemüseanbau oder zum Grillen oder nur zum Verweilen (Pläne für den Aufbau des Gartens können gerne von

der Eigentümerin weitergegeben werden). **Sehr besonders** - fast einzigartig - ist hier der eigene Abgang zum **Mühlbach**. Ich stelle mir vor, wie man sich an heißen Tagen abkühlen kann und sich doch direkt in der Stadt befindet.

Der hauseigene **Lift** im Übrigen bringt sie - auf Wunsch vom EG-Bereich zum Eingangsbereich der Wohnung.

Ich freue mich sehr auf Sie und Ihr Kommen, um Ihnen dieses Juwel zeigen zu dürfen!

Technische Daten:

Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 188m² und teilt sich wie folgt auf:

Ebene 1:

- Vorraum
- Kinderzimmer oder Gästezimmer
- Büroraum
- Badezimmer
- Gästetoilette
- Wohnküche
- Terrasse

Ebene 2:

- Galerie
- Schlafzimmer mit eingebauten Schrank
- Badezimmer
- Terrasse
- 2.Abstellraum

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap