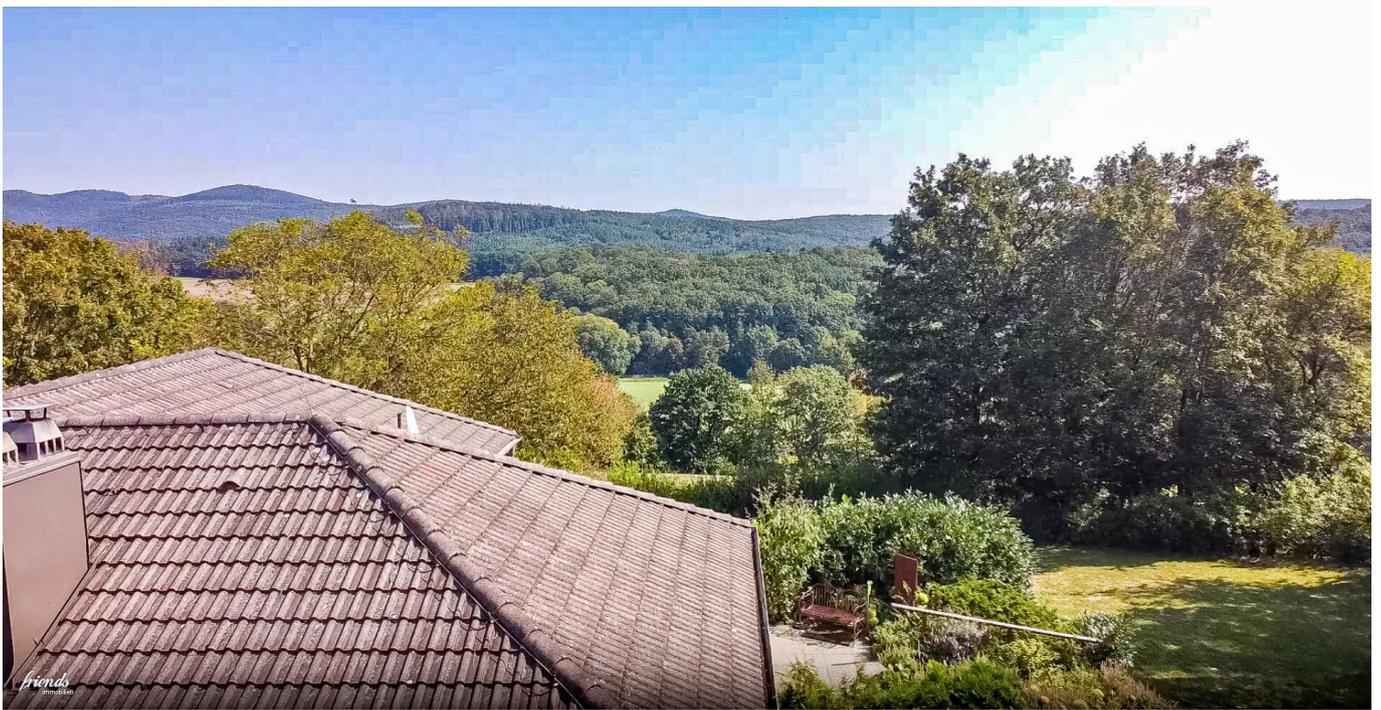


# **Traumhaftes großes Grundstück mit perfektem Weitblick in Siegenfeld**



**Objektnummer: 310105**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 239,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>USt.:</b>	13,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Prinz

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

T +43 2252 25 28 28  
H +43 664 925 1005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## Objektbeschreibung

An nur ein Haus angrenzend befindet sich in der Gemeinde Siegenfeld direkt neben Feldern diese einmalige Immobilie. Von der Terrasse aus, mit Blick über den Garten und die Felder hat man das Gefühl einer Alleinlage.

Zum Verkauf gelangt das auf diesem Grundstück gelegene Fertigteilhaus mit großem Keller und unvergleichlich schöner Aussicht.

Das Haus verfügt auf ca 157m<sup>2</sup> Wohnfläche über **8 Zimmer**. Ein **großes Wohnzimmer und ein eigenes Esszimmer** bilden den Mittelpunkt des Lebens. Die großen **Panoramafenster** garantieren herrlichen Weitblick bereits von der Couch aus. Ebenfalls verfügt das Haus über 3 WCs und 2 Badezimmer und einem eigene Einbauküche im OG (und eine zweite Küche im Keller). Die **Terrasse**, der **Garten** und **die Doppelgarage** zählen zu den Aussenanlagen. Besonders besticht es durch seine durchdachte Aufteilung.

Das Highlight des Hauses ist der unverbaute Ausblick über die Felder und Hügel Richtung der Wälder. Hier kommen Gartenliebhaber auf Ihre Kosten.

Aufteilung Grundstück:

**878m<sup>2</sup> Bauland** Wohngebiet

**743m<sup>2</sup>** angeschlossenes **Grünland** (wird als Garten genutzt)

Folgende **Raumaufteilung** herrscht sowohl im EG als auch im Keller, der in manchen Teilen als vollwertiger Wohnkeller ausgebaut wurde:

**Erdgeschoss** (ca 125 m<sup>2</sup>) :

- ° Vorraum
- ° Wohn- Essbereich mit offenem Kamin, mit direktem Ausgang zur Südterrasse
- ° Küche
- ° 3 Schlafzimmer
- ° Arbeitszimmer
- ° Wirtschaftsraum

° Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC

° separates WC

### **Untergeschoss** (ca 32m<sup>2</sup> Wohnfläche + 93 m<sup>2</sup> Keller)

° 2 Schlafzimmer

° kleine Küche

° Badezimmer mit WC

° Hobbyraum

° Wirtschaftskeller

° Heiz- und Tankraum

### **Extra:**

° Doppelgarage

° Keller unter Garage

In diesem Haus in einer Gegend, **wo Leben sich wie Urlaub anfühlt** - Für dieses Haus sprechen viele Punkte. Nicht nur das Haus selber, sondern auch der wunderschöne **Garten** und der tolle Weitblick und die Ruhe der Umgebung - und das nur 12 Minuten vom Badener Zentrum entfernt.

Aber fangen wir von vorne an..

Vor der **Eingangstüre** hat man noch keinen Eindruck vom dahinter gelegenen Schmuckstück. Man kann direkt neben dem Haus parken in der eigenen Garage.

Man betritt durch das Eingangsportal das **freundliche** Haus und befindet sich direkt im großen **Vorzimmer**.

Dem Vorzimmer aus folgend gelangt man in den großen **Wohn- und Essbereich**. Das **Wohn-/Esszimmer** ist groß, dass es problemlos sowohl die **Esszimmereinrichtung** als auch das komplette **Wohnzimmermobiliar** beherbergen kann und immer noch genug angenehmer Freiraum bleibt. Die offene Gestaltung dieses Hauptraumes bietet den zentralen

Wohnmittelpunkt des Hauses. Hier bewirten Sie Gäste, kochen und essen mit der Familie und genießen, durch die großen Panoramafenster den Blick in den Garten.

Über Terrassentüren vom Wohnzimmer kommt man direkt auf die **süd-ostseitig gelegene Terrasse**. Die Terrasse und der Garten laden zum gemeinsamen Essen ein. Hier ist außerdem genug Platz für Blumen- und Gemüsebeete. Hier kommt jeder **Naturfreund** auf seine Kosten.

Wieder zurück im Vorraum, gelangen Sie über einen Gang zu den restlichen Wohnräumen, sowie zu dem Badezimmer. Mehrere Schlaf-, Gäste-, Hobby- und Home-Office-Räume warten auf Ihre Gestaltung und individuelle Nutzung. Besonders das Elternschlafzimmer ist.

Der Keller beherbergt die Ölheizung, sowie verschiedene Lagerräume. Auch findet man hier 2 Wohnräume, eine Küche und ein Badezimmer, welche man als kleine Einliegerwohnung nutzen kann.

Sollten Sie noch weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin benötigen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung - ich freue mich auf das Gespräch mit Ihnen!

---

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 <3.000m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <4.500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <5.500m  
Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <5.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap