

Alt trifft Neu - Haus in ruhiger Wohnlage und besonderen Charme



Objektnummer: 310147

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1932
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	205,10 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	57,29 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	979.000,00 €
Betriebskosten:	126,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

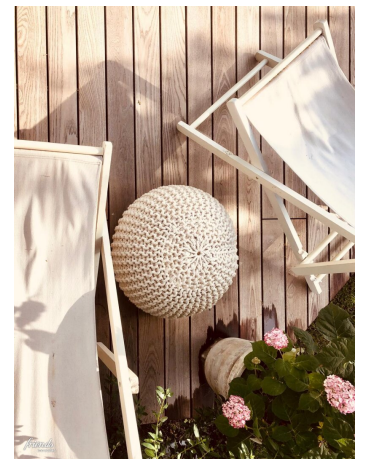
Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

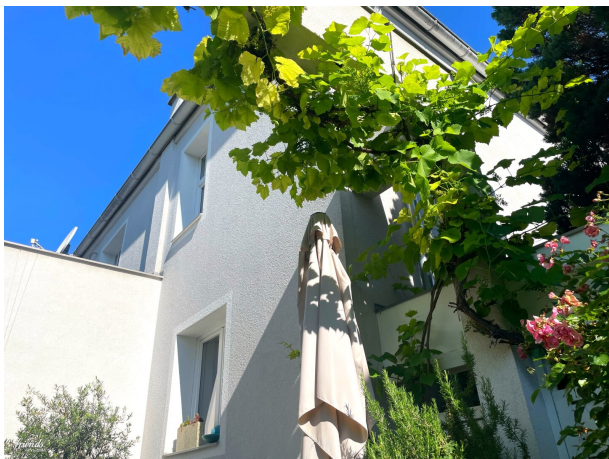
Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2

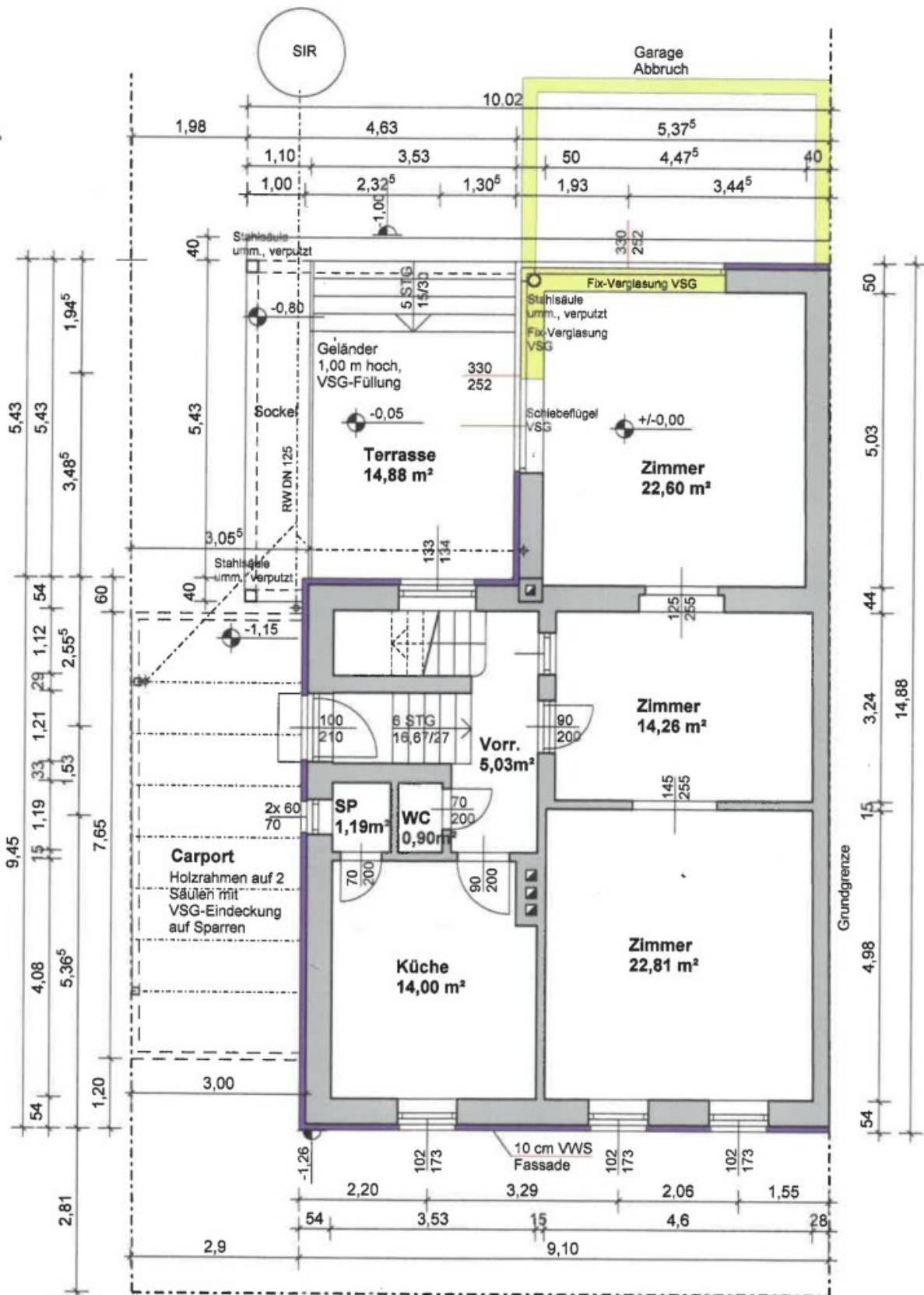




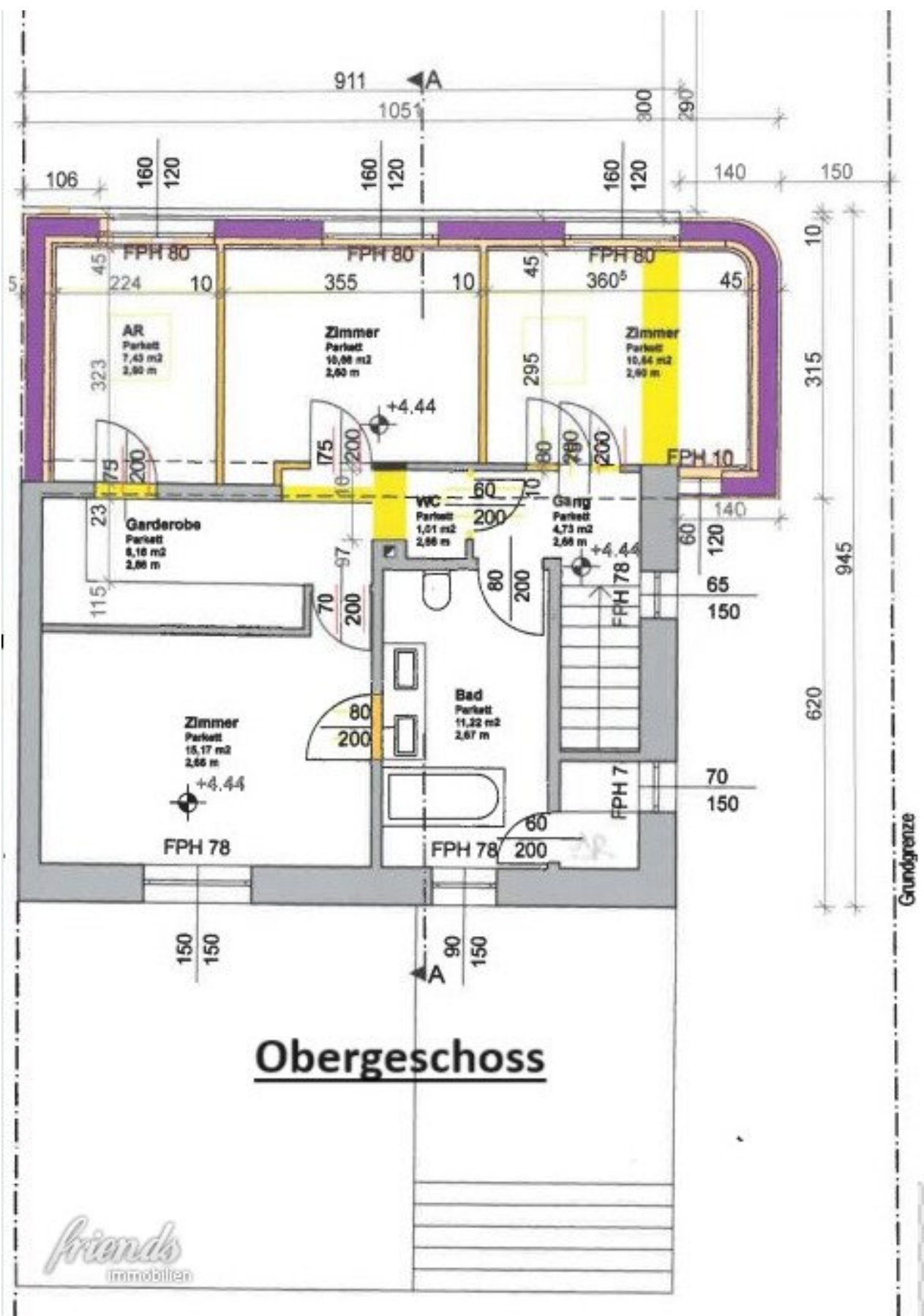




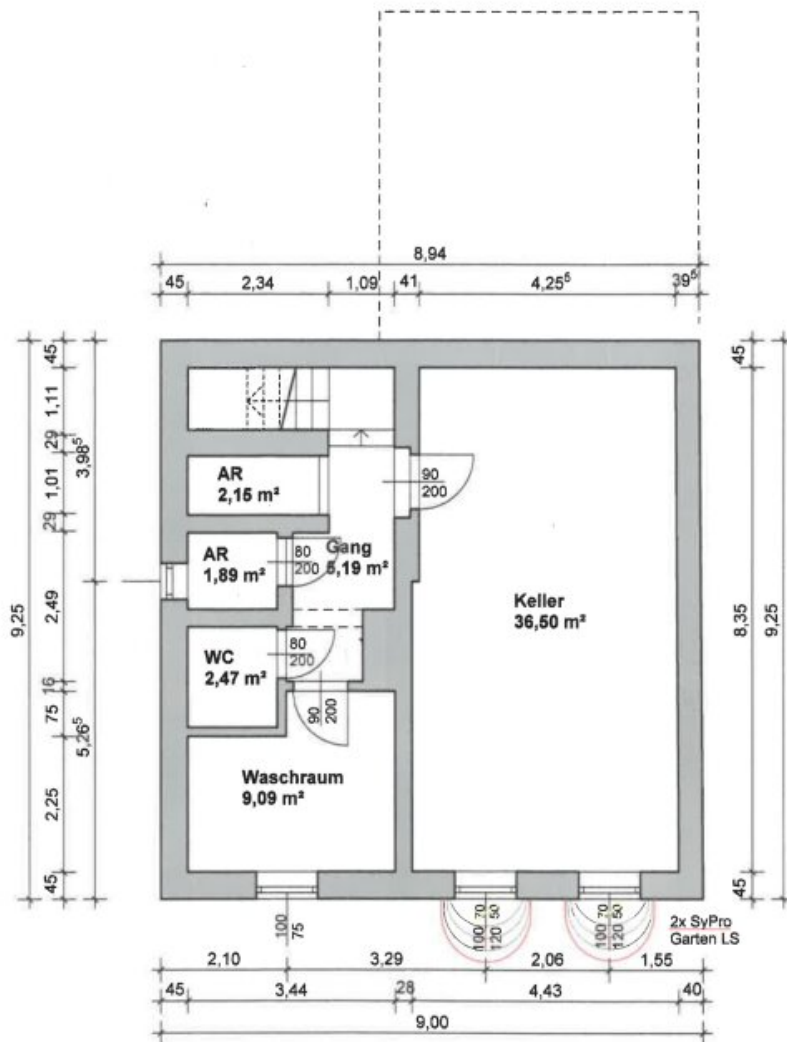




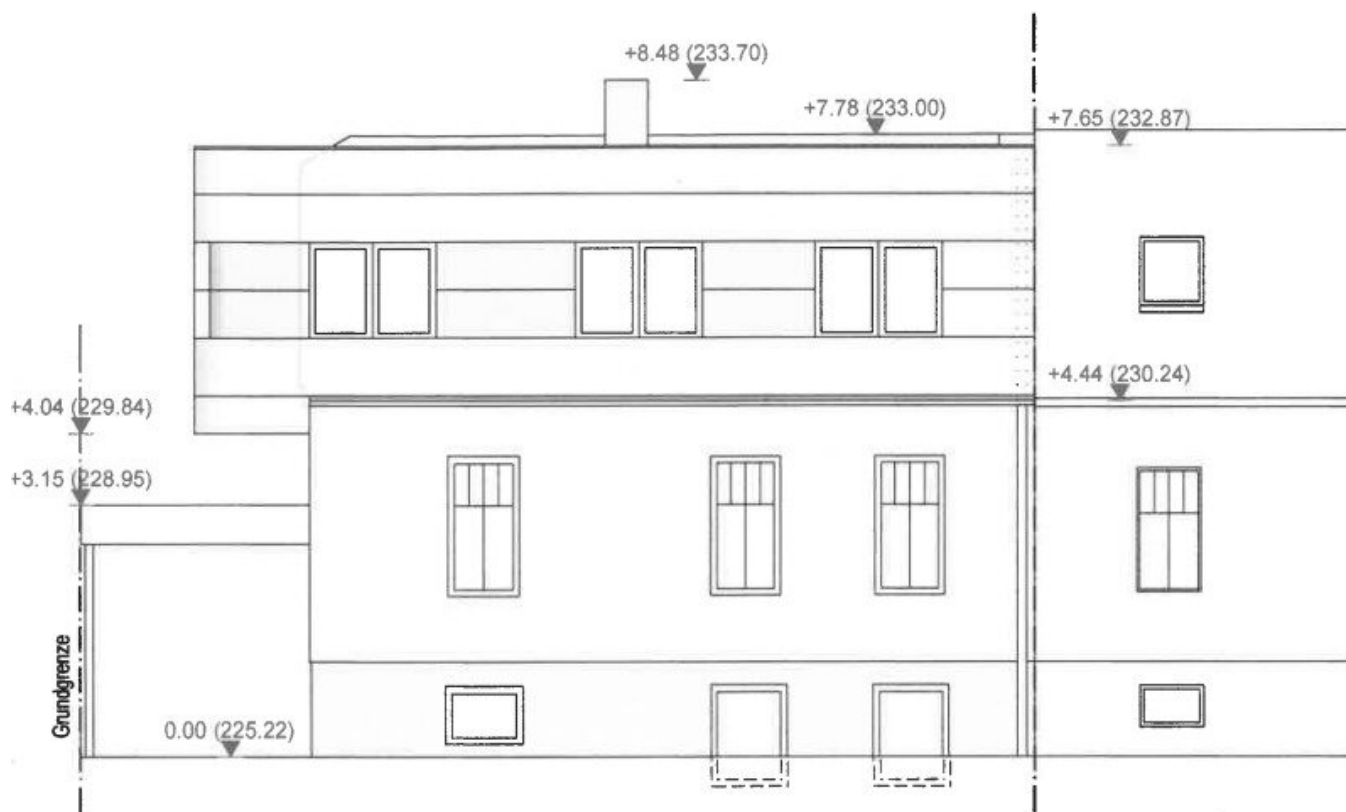
ERDGESCHOSS



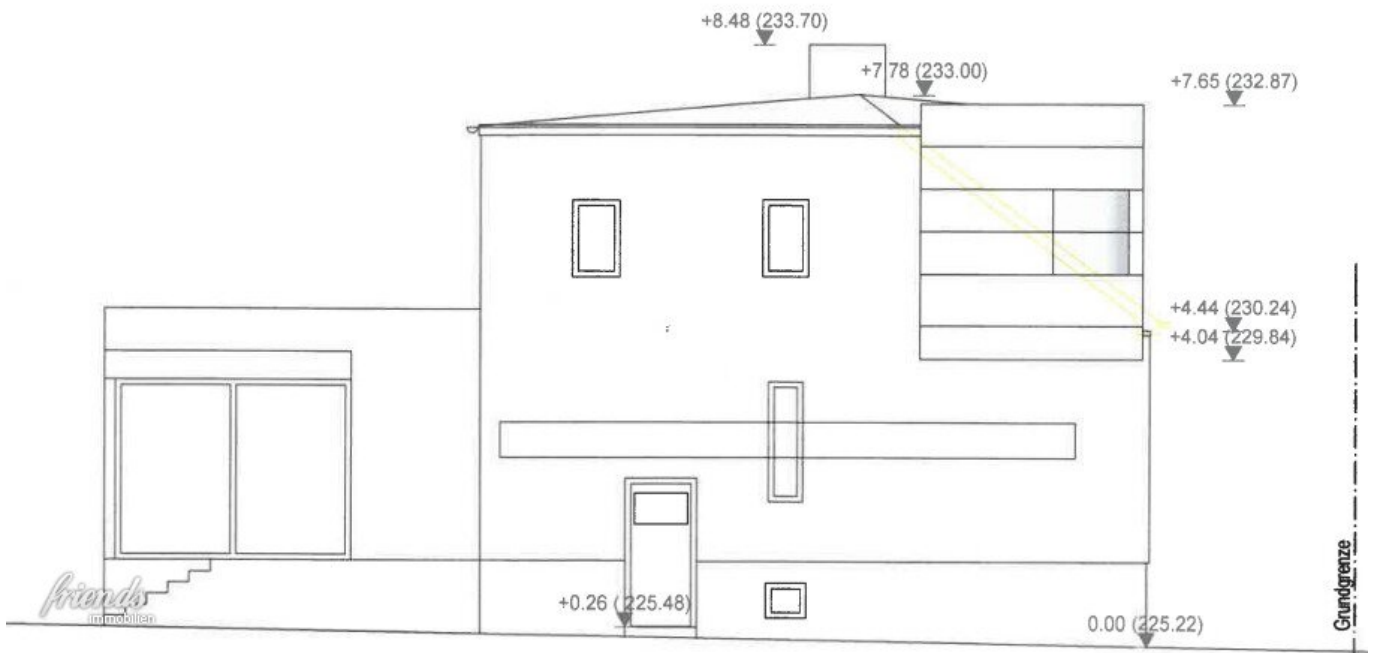
Obergeschoss

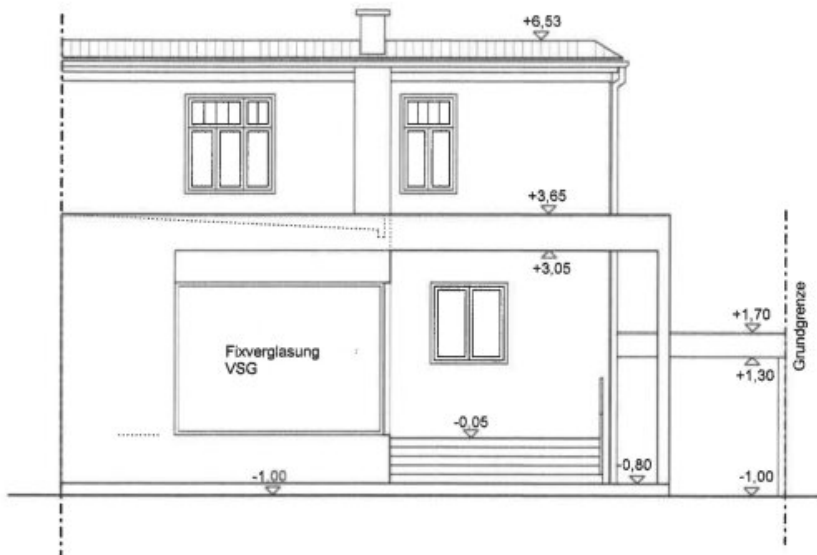


KELLER

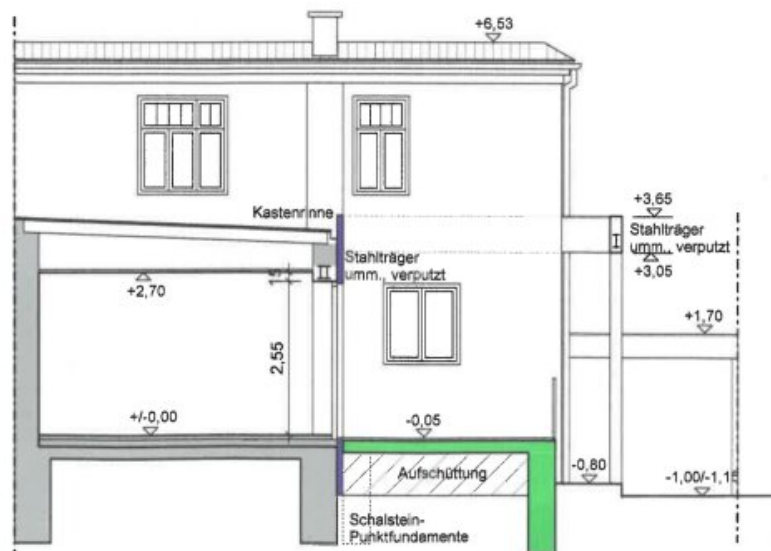


friends
 Immobilien
Nordansicht

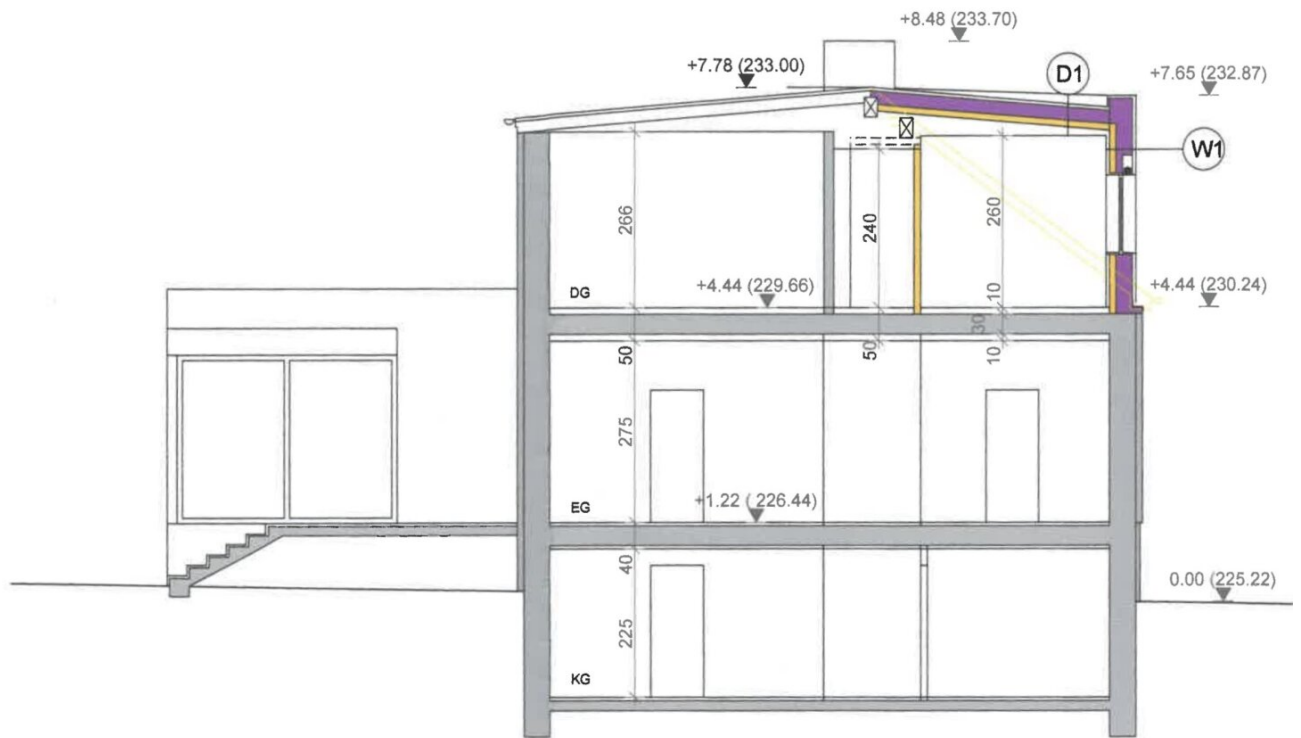




SÜDANSICHT



SCHNITT 1-1



Schnitt A-A

Objektbeschreibung

Architektenhaus mit Pool und Traumgarten

Dieses charmante Haus, erbaut im Jahr 1932, vereint historischen Charme mit modernem Komfort und befindet sich im schönen, ruhigen Stadtteil Braiten von Baden bei Wien. Der authentische Althausflair, wie das charakteristische Stiegenhaus aus Steintreppen, blieb trotz umfangreicher Modernisierungen 2007 und Erweiterungen 2011 im Untergeschoss und Dachgeschoss sehr gut erhalten.

Das Untergeschoss (57 m²)

Der Umbau im Jahr 2011 verwandelte das 36 m² große Zimmer in ein ansprechendes Gäste- und Heimkinozimmer. Große Souterrainfenster lassen hier viel Licht herein. Zudem verfügt diese Etage über ein stilvolles Gäste-Badezimmer inkl. Dusche und WC. Ein praktischer Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und ein zusätzlicher Abstellraum, der aufgrund seiner Beschaffenheit als Weinlager verwendet wird, sind ebenso vorhanden.

Das Dachgeschoss (68 m²)

Das Dachgeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer und einen 8 m² großen Raum, der ebenfalls als Kinderzimmer genutzt wurde. Das südlich in den Garten ausgerichtete Elternschlafzimmer verfügt über einen großen Schrankraum und bietet ausreichend räumliche Privatsphäre für Eltern. Das zentral begehbare Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Wanne ausgestattet.

Erdgeschoss (81 m²) mit Garten, Pool & Gartenhütte

Das Erdgeschoss, mit einer Gesamtfläche von 81 m² Wohnfläche, besticht durch großzügige, miteinander verbundene, aber doch eigenständige Räume. Davon ausgenommen ist die Küche, welche räumlich getrennt direkt neben dem Salon liegt. Das Wohnzimmer mit modernem Kaminofen verfügt über extra große Fixverglasungen für einen ganzjährig traumhaften Blick in den südseitigen Garten. Eine breite Hebeschiebetür in Sondermaßen ermöglicht den Zugang auf die windgeschützte Terrasse. Der Garten bildet das Herzstück des

stilvoll gestalteten Grundstücks und wurde vor knapp vier Jahren um ein Salzwasserpool (4,60 x 2,80 m und 1,5 m tief) sowie eine zusätzliche 25 m² große Terrasse erweitert. Eine Wärmepumpe ermöglicht das Beheizen des Pools auf angenehme Temperaturen, während modernste Filtertechnik und automatische Messungen die Poolpflege erleichtern. Auch eine automatische Gartenbewässerung ist vorhanden. Obstbäume, Stauden und liebevoll gestaltete Elemente unterstreichen den Gesamteindruck des Gartens. Die traumhaften Gärten der Nachbarn beeinträchtigen die Sicht nicht und eröffnen sowohl tags als auch nachts einen traumhaften, weitläufigen Blick ins Grüne. Eine charmante Gartenhütte mit zwei Räumen, welche auch die Pooltechnik beherbergt, und ein praktisches Carport mit Glasdach vervollständigen diese außergewöhnliche Liegenschaft.

Wir weisen darauf hin das ein Energieausweis gerade in Erstellung ist, und demnächst nachgereicht wird.

Bezugsfertigkeit / Verfügbarkeit der Liegenschaft

Die derzeitige Familie hat ein neues Haus erworben, das im 2. Quartal 2025 fertiggestellt sein wird. Somit bietet sich Ihnen die Gelegenheit, dieses außergewöhnlich charmante und gepflegte Anwesen als neues Zuhause zu erwerben. Der geplante Einzugstermin gibt Ihnen ausreichend Zeit für eine reibungslose Übergabe und ermöglicht Ihnen, sich frühzeitig auf den Umzug vorzubereiten. Gerne nehmen wir Rücksicht auf Ihre Wünsche bezüglich eines früheren Bezugstermins.

Nutzen Sie die Chance, dieses überaus gepflegte Architektenhaus kennenzulernen. Es bietet eine Mischung aus historischen Details und modernen Annehmlichkeiten. Ideal für Familien und Menschen, die Wert auf stilvolles Wohnen in einer schönen Umgebung legen.

Ich hoffe, dass ich Ihr Interesse an dieser großartigen Immobilie geweckt habe und freue mich darauf, einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Ich freue mich über Ihre Anfrage!

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap