

**Exklusives Wohnen in Baden: Einfamilienhaus mit tollem Pool und vielen Optionen, 10 Zimmern und großen Garten, Terrassen und Stellplätzen für 1.600.000 €!**



**Objektnummer: 8164/2061**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

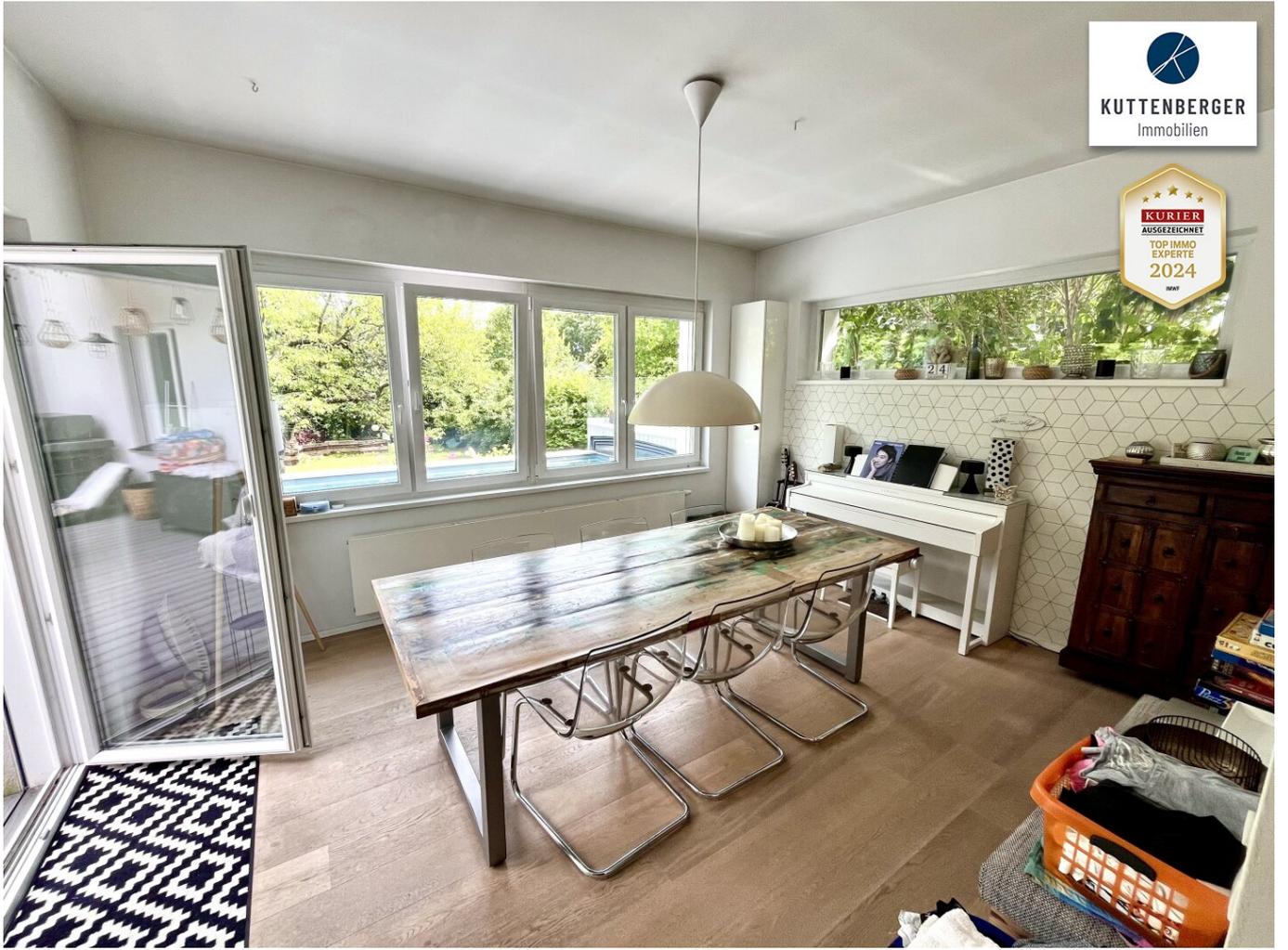
<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	1.600.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Baden, einer malerischen Stadt im Herzen von Niederösterreich. Hier erwartet Sie ein beeindruckendes Mehrfamilienhaus, das nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch seine großzügige Fläche von 210m<sup>2</sup> und seine hochwertige Ausstattung besticht. Das Haus bietet Platz für eine große Familie oder eignet sich auch ideal als Investitionsobjekt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, umgeben von viel Grün. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden und lichtdurchfluteten Eingangsbereich begrüßt. Von hier aus gelangen Sie in die großzügige Wohnküche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist und viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie bietet. Das angrenzende Wohnzimmer ist der ideale Ort, um gemütliche Abende vor dem Kamin zu verbringen oder Gäste zu empfangen.

Insgesamt verfügt das Haus über 10 Zimmer, die sich auf drei Etagen verteilen. Diese bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Zudem gibt es drei Bäder und drei separate WCs, die für maximalen Komfort und Privatsphäre sorgen.

Ein weiteres Highlight des Hauses sind die großzügigen Außenbereiche. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet viel Platz für Kinder zum Spielen. Zwei Terrassen und ein Ostbalkon bieten zudem die Möglichkeit, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und den Blick auf die umliegende Grünlandschaft zu genießen.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkettböden sorgen für ein modernes Wohngefühl und eine angenehme Atmosphäre. Die Etagenheizung mit Gas sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit an kalten Winterabenden.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof und die Straßenbahn sind ebenfalls fußläufig erreichbar. So sind Sie schnell und bequem in der nahegelegenen Stadt Wien oder in anderen umliegenden Städten.

In der direkten Umgebung des Hauses finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermarkt und Bäckerei, sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine optimale Infrastruktur.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem traumhaften Mehrfamilienhaus in Baden begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[--- Suchagent anlegen ---](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[--- Beratung anfragen ---](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap