

## **Traumhaus in Baden: In Top Lage mit Kachelofen, Sauna & Einbauküche!**



**Objektnummer: 6060**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	91,23 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	26,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 150,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tom Uzel**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

T +431441009930  
H +43 676 9110153

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



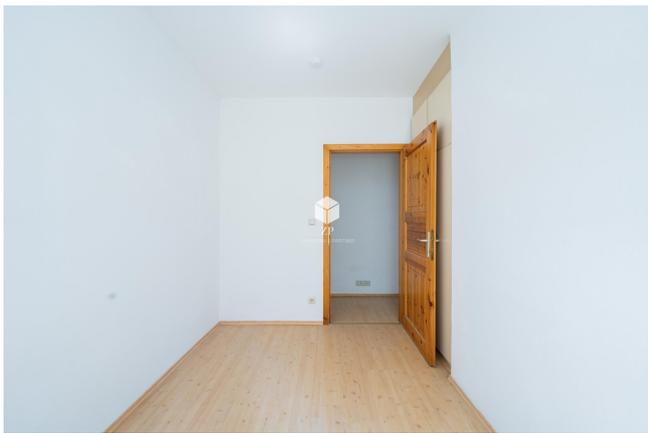




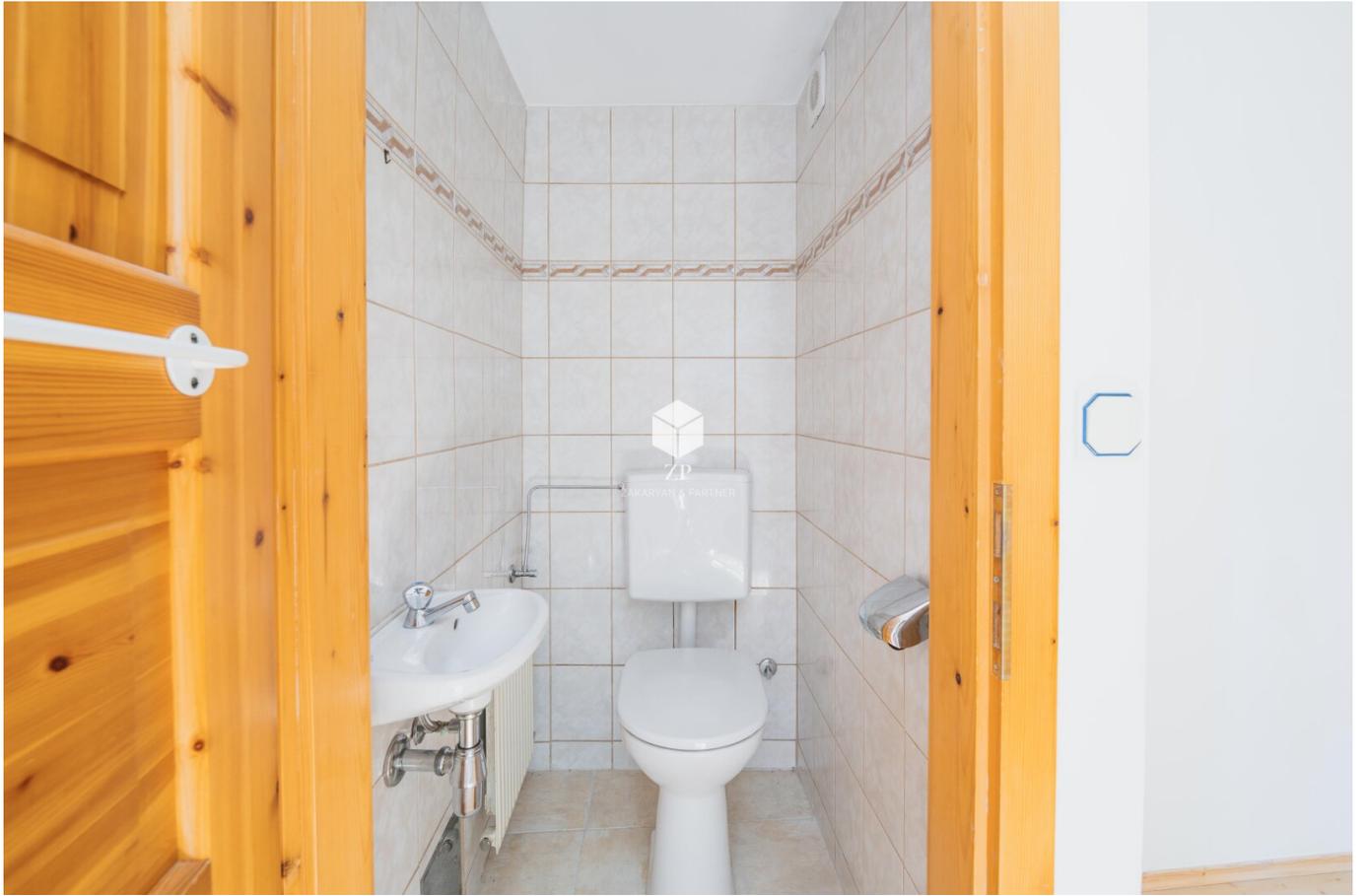




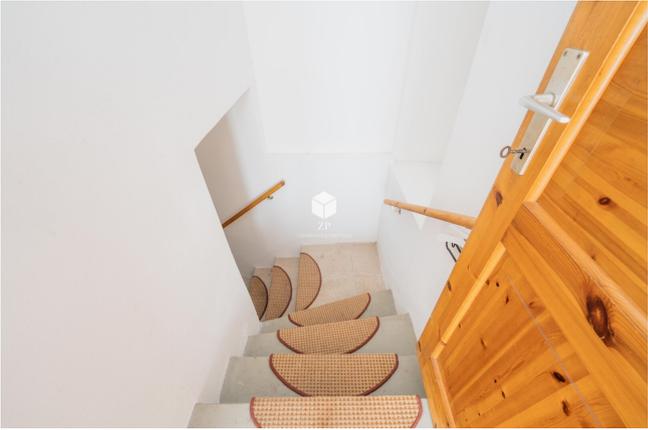




















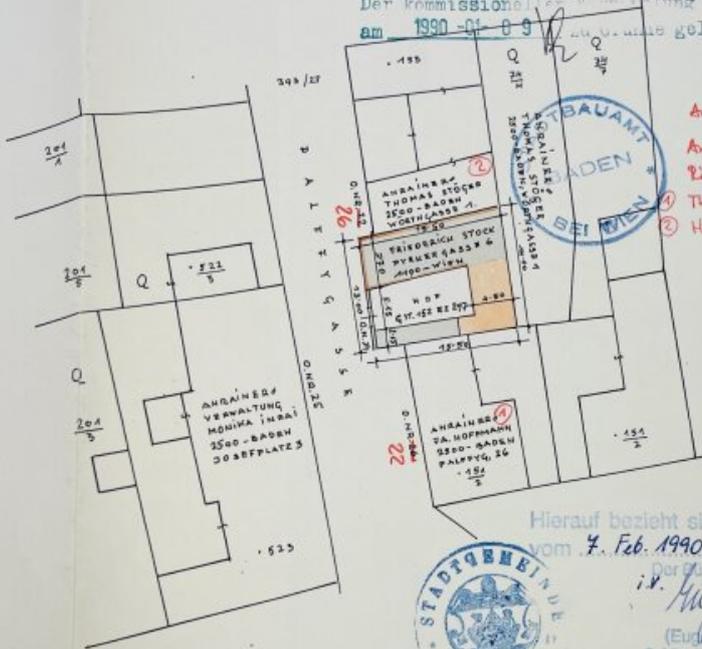
# Bauamt zu Beck

21

LAGEPLAN M. 1:500,



Der kommissionellen U. U. am 1990-01-09



Anmerkung:  
Anreiner erlaubt!  
Richtige Angabe:  
① Thomas Stöper - ONR. 22  
② Hoffmann - ONR. 26

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom 7. Feb. 1990... Zl.: 7289-1989 KM 40 Baden



Der Bürgermeister  
i. V. Eugen Klefer  
(Eugen Klefer)  
3. Vizebürgermeister

GRUNDEIGENTÜMER UND BAUWERBER

*Loos Friedrich*

BAUFÜHRER UND PLANVERFASSER

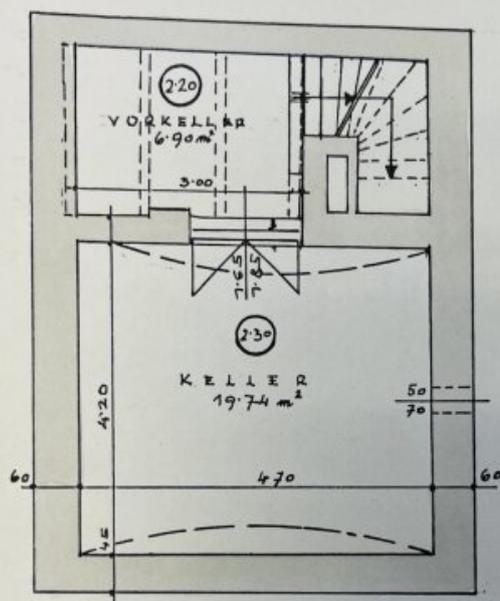
WACOSTA-BAU  
GES. M. B. H.  
Obkirchengasse 15  
1190 Wien, Tel. 25 82 02



baubeschau  
fortschritt  
dung B  
bberaum  
PHILIPP BADEN  
Abweis

# IN 1190-WIEN, PYRKERGASSE

## KELLER /



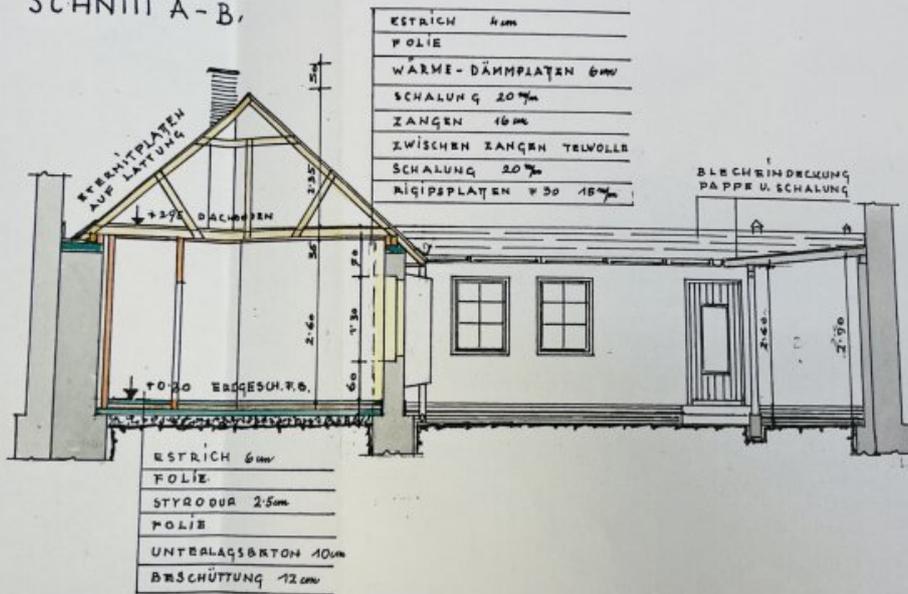
MASSTAB 1=100,



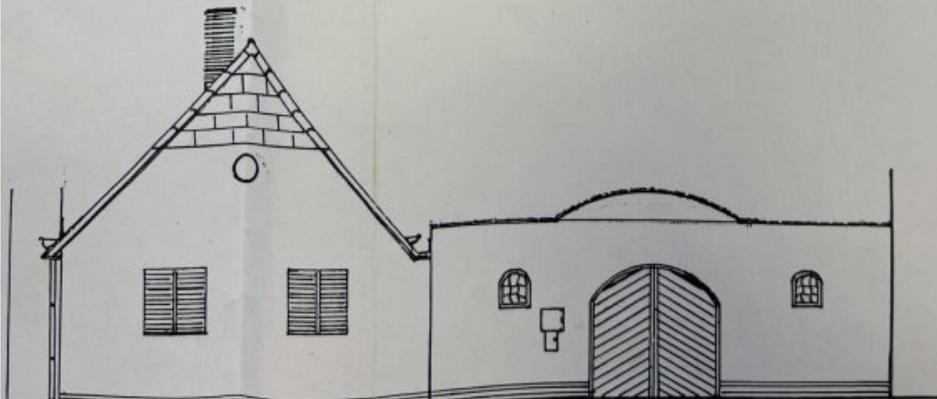
→ Rauchfangrohrbefund 29.05  
 → Rauchkaminschlussbefund 12.12

# WOHNHAUS AUF DER LIEGENSCHAFT FRIEDRICH S T O C K WOHNHAFT

SCHNITT A-B,



STRASSENANSICHT,



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Baden, mitten im Herzen von Niederösterreich! Diese atemberaubende Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Zuhause wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 110m<sup>2</sup> und hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett, ist dieses Haus perfekt für Familien, Paare oder auch Singles geeignet.

Ein Highlight für jede Jahreszeit: Der stilvolle Kachelofen verbindet traditionelles Design mit wohliger Wärme und schafft einen unvergleichlichen Wohlfühlfaktor in Ihrem neuen Zuhause.

Ein weiteres Highlight ist die Sauna, in der Sie sich nach einem langen Arbeitstag oder an kalten Wintertagen entspannen und erholen können. Gönnen Sie sich einen Moment der Ruhe und tanken Sie neue Energie in Ihrem eigenen Wellnessbereich.

Highlights:

- Traditioneller Kachelofen
- Sauna
- Einbauküche
- Top Lage

Die Doppelverglasung der Fenster sorgt nicht nur für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung, sondern auch für niedrige Energiekosten. Sie können sich also auf ein angenehmes Raumklima und eine geringere Belastung Ihrer Haushaltskasse freuen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Der Bus, der Bahnhof und die Straßenbahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden bietet.

Lassen Sie sich von diesem Haus in Baden verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Zuhause. Hier können Sie in einer idyllischen Umgebung leben und dennoch alle Vorzüge einer modernen Infrastruktur genießen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus

präsentieren zu dürfen.

Abgaben und Betriebskosten:

Haus- und Grundabgaben (Wasserbezugsgebühr, Kanalbenutzungsgebühr und die Bereitstellungsgebühr)

betragen pro Quartal derzeit € 111,56 brutto;

Betriebskosten pro Monat im Durchschnitt belaufen sich ca. auf € 110,- (Grundsteuer sowie Müllabfuhr, Rauchfangkehrer inkl. Versicherung) laut Angaben des Eigentümers.

**\*\*\*Wichtiger Hinweis: Momentan sind nur einige grundlegende Informationen zum Haus verfügbar. Ein optimierter Grundriss und ein neuer Energieausweis werden bald bereitgestellt.\*\*\***

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Hr. Tom Uzel von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at))

gerne für Sie unter [+43676 9110153](tel:+436769110153) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap