

**Liebevolleres Einfamilienhaus ist bereit für einen neuen
Lebensabschnitt!**



Hausansicht

Objektnummer: 18995

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m ²
Nutzfläche:	222,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	120,00 m ²
Keller:	14,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 133,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,63
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

19.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

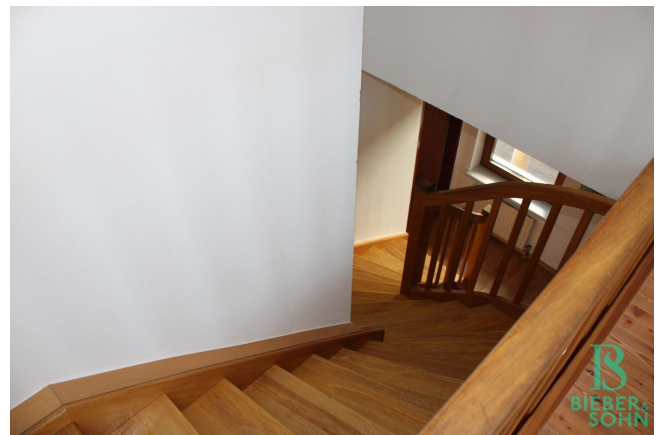


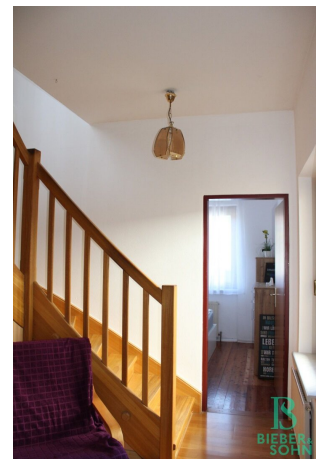
Johannes Bieber

Bieber Immobilien GmbH













B

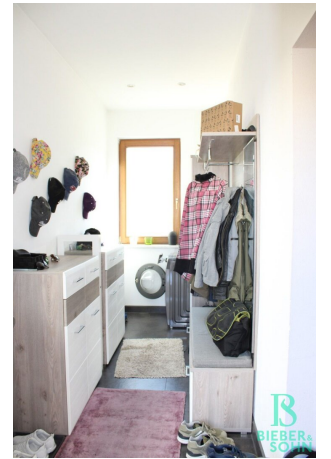
**BIEBER &
SOHN**
IN SACHEN
IMMOBILIEN

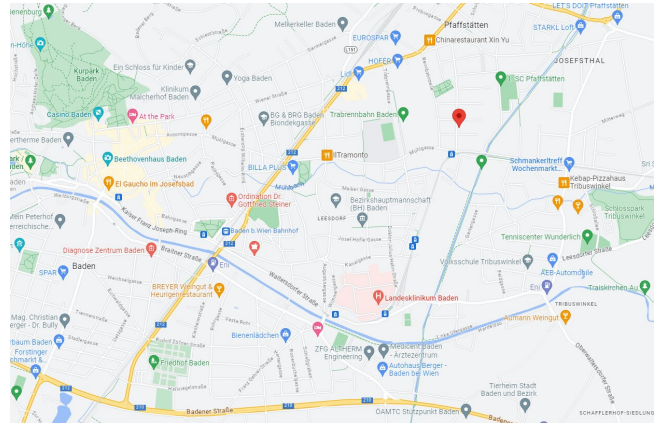


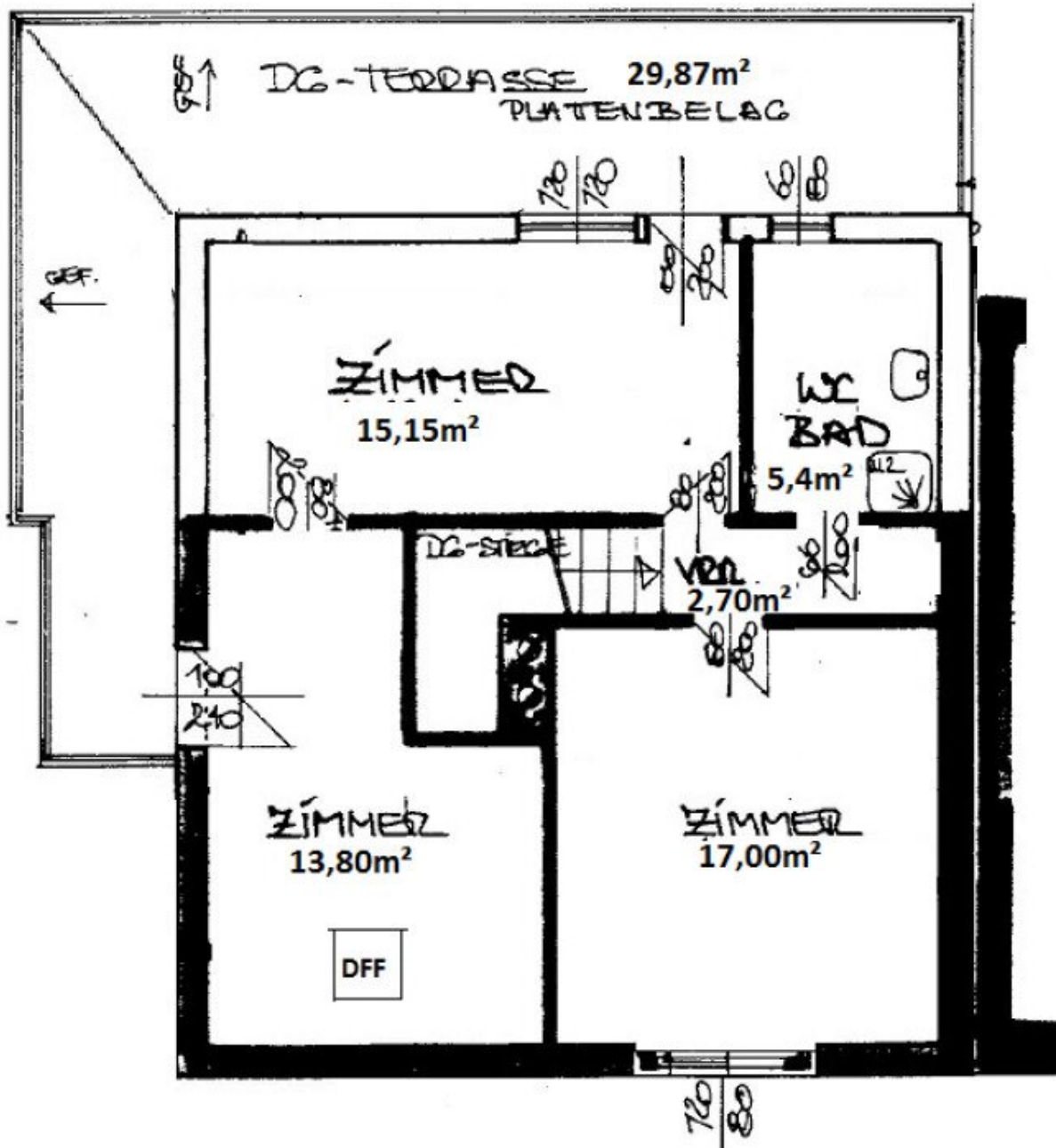


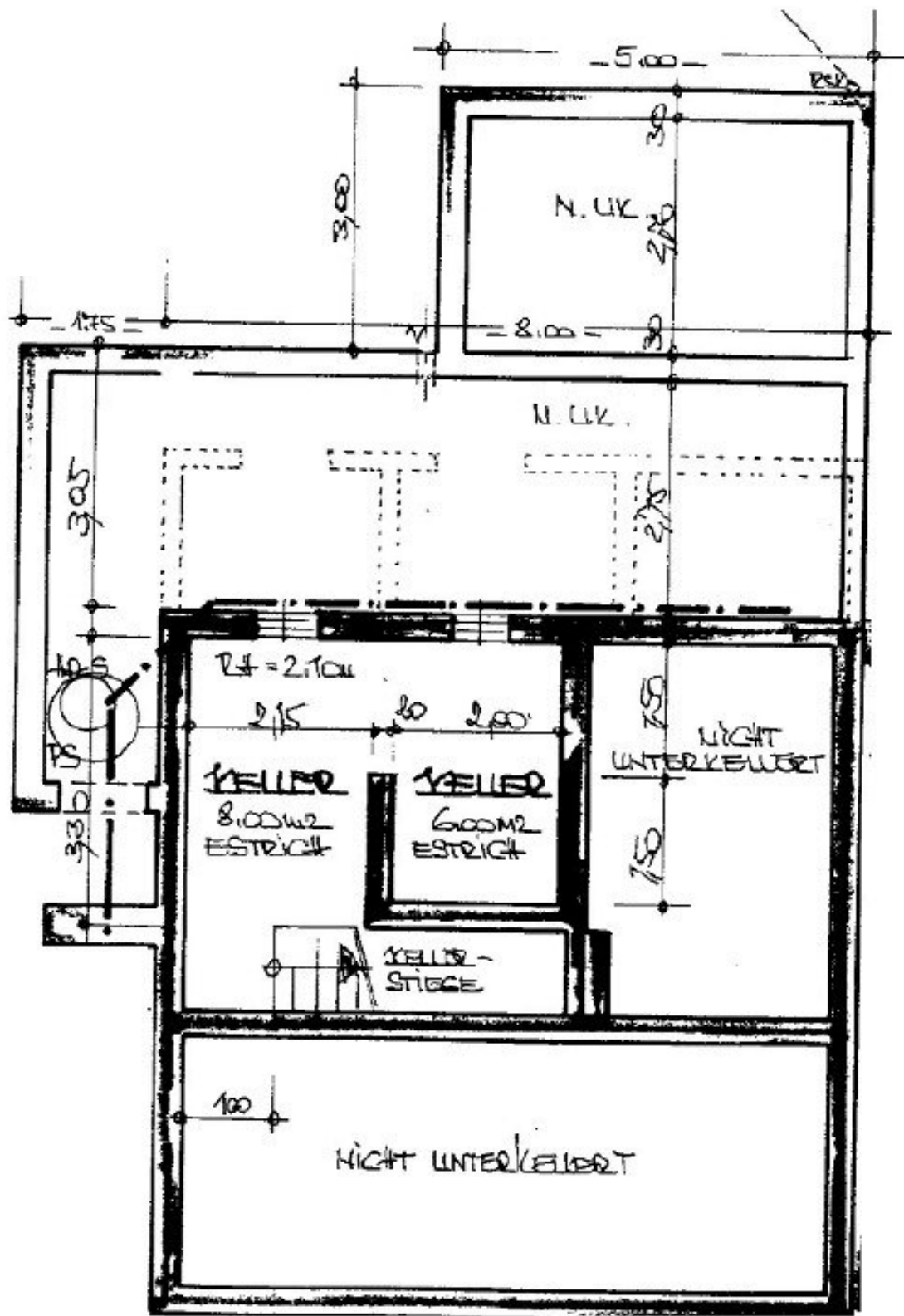












Objektbeschreibung

Die Kinder sind groß, die Eltern sind verzogen und nun ist es zu groß und zu leer geworden! Dieses liebevolle Einfamilienhaus in bester Pfaffstättener Lage wurde 1991 für die gesamte Familie vergrößert und in den letzten Jahren immer wieder gut in Schuss gehalten und modernisiert, sodass ca. 127 m² Wohnfläche, mit 3 Schlafzimmer und 2 Bäder errichtet wurden. Ein entzückender Garten mit ca. 120 m², eine große Dachterrasse, ein Hobbyraum und eine Garage bieten für Alle genügend Platz an.

Vom Vorraum aus geht es ins großzügige Vorzimmer, von dem aus ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche, ein separates WC und das Esszimmer zu erreichen sind. Vom Esszimmer aus sind zur Rechten das Wohnzimmer und zur Linken die Küche mit Speis und Ausgang auf die Gartenterrasse zu begehen.

Eine kreativ geschnittene und hochwertige Vollholz Treppe führt vom Vorzimmer aus in die großzügige Galerie im Dachgeschoss, in der zwei weitere Zimmer, ein Duschbad mit WC und die ca. 30 m² große Sonnenterrasse sich befinden.

Ein kleiner Keller, mit etwas Stauraum und der Haustechnik sind auch noch vorhanden.

Im überschaubaren Garten, angrenzend an die Garage und dem sehr praktischen Hobbyraum, ist ein überdachter Werkplatz errichtet.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine neue Gasbrennwerttherme.

Die Lage ist traumhaft! An der Grenze zu Baden, in der Nähe der Trabrennbahn und in einer entzückenden ruhigen Wohnstrasse! Perfekt für eine Familie!

In einem Umkreis von 3km ist alles gut zu erreichen – die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, Kunst und Kultur, Freizeit und Sport, die öffentliche Verkehrsanbindung und die Autobahn – alles vorhanden!

Kaufpreis: 540.000,00 EUR

Provision: 19.440,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.