

**Viel Platz ! 2 Wohneinheiten und separater Bürofläche –
Wohnen und Vermieten unter einem Dach!**



Objektnummer: 7419/167

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	187,00 m ²
Nutzfläche:	187,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	39,00 m ²
Keller:	32,81 m ²
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	330,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 239
1030 Wien













Objektbeschreibung

Diese besondere Liegenschaft bietet Ihnen ein Höchstmaß an Flexibilität und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. **Wohnen, Arbeiten und Vermieten?** Hier können Sie all diese Konzepte mühelos unter einem Dach verwirklichen!

Erdgeschoss – Wohnen und Arbeiten vereint

Im Erdgeschoss finden Sie eine großzügige Wohneinheit, die aus einem **Vorraum**, einem behaglichen **Wohnbereich**, einer funktionalen **Küche**, einem **Badezimmer** und einem separaten **WC** besteht. Ein zusätzliches Highlight ist der **Hobbyraum** mit **Saunaanschluss**, der sich individuell nach Ihren Wünschen gestalten lässt – ob als Wellnessbereich oder als Freizeitfläche.

Angrenzend und separat zugänglich befindet sich eine ca. **40 m² große Bürofläche**, die aus zwei Räumen besteht. Diese Fläche bietet sich perfekt als **Homeoffice** oder für berufliche Zwecke an, da sie sowohl von der Wohneinheit als auch von außen unabhängig begehbar ist.

Obergeschoss – Großzügiges Wohnen

Das Obergeschoss beeindruckt durch einen großen, hellen **Schlaf- und Wohnbereich** mit einer Fläche von **49 m²**, der eine helle und offene Atmosphäre schafft. Der Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden. Zudem ist hier ein komfortables **Badezimmer** vorhanden, das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Dachgeschosswohnung – Unabhängiges Wohnen

Über ein paar Stufen im Außenbereich gelangen Sie zur **Dachgeschosswohnung**. Diese modern ausgestattete Einheit besteht aus einer **offenen Wohnküche**, einem **Schlafzimmer** und einem **Badezimmer mit Dusche und WC**. Sie bietet sich hervorragend als unabhängige Wohneinheit für Gäste, Jugendliche oder zur **Vermietung** an.

Weitere Highlights

- Der **eingezäunte Garten** bietet viel Platz und Privatsphäre, ideal für Familien oder entspannte Stunden im Freien.
- **Kaminöfen** in den beiden Hauptwohneinheiten sorgen für eine gemütliche, warme Atmosphäre.
- Im **Kellergeschoss** finden Sie zwei zusätzliche Räume sowie eine **gemütliche Bar**,

die sich perfekt für gesellige Abende oder als Hobbyraum eignet.

Heizung und Komfort

Die Immobilie wird durch eine effiziente **Gas-Zentralheizung** beheizt, die im Obergeschoss zusätzlich durch eine **Fußbodenheizung** ergänzt wird und für besonderen Komfort sorgt.

Ein Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten

Diese Immobilie bietet nicht nur hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine ideale Kombination aus **Wohnen, Arbeiten** und **Vermieten**. Ob für Familien, Selbstständige oder als **Investition** – hier finden Sie eine flexible Lösung, die sich Ihren individuellen Lebensentwürfen anpasst.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Möglichkeiten dieser einzigartigen Liegenschaft zu entdecken!

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap