

**Elegante Architekturvilla mit hochwertiger Ausstattung & exklusiven Details! Schöner Wohnen in der Kaiserstadt Baden!**



Wohnzimmer mit Terrassenausgang

**Objektnummer: 5630/355**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die öffentlichen Gemeindeabgaben belaufen sich derzeit auf ca. €900,-/Jahr.

### Provisionsangabe:

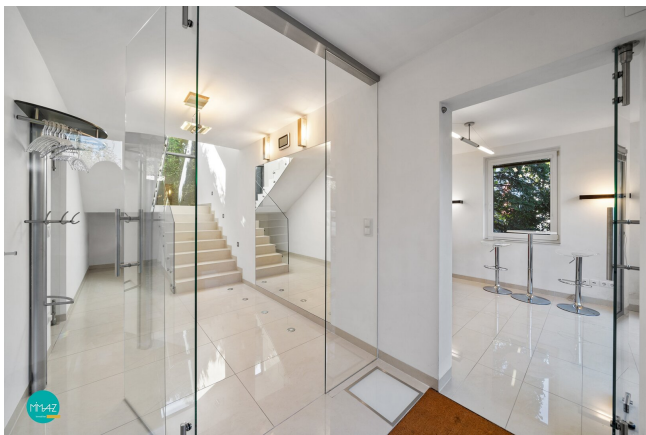
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**







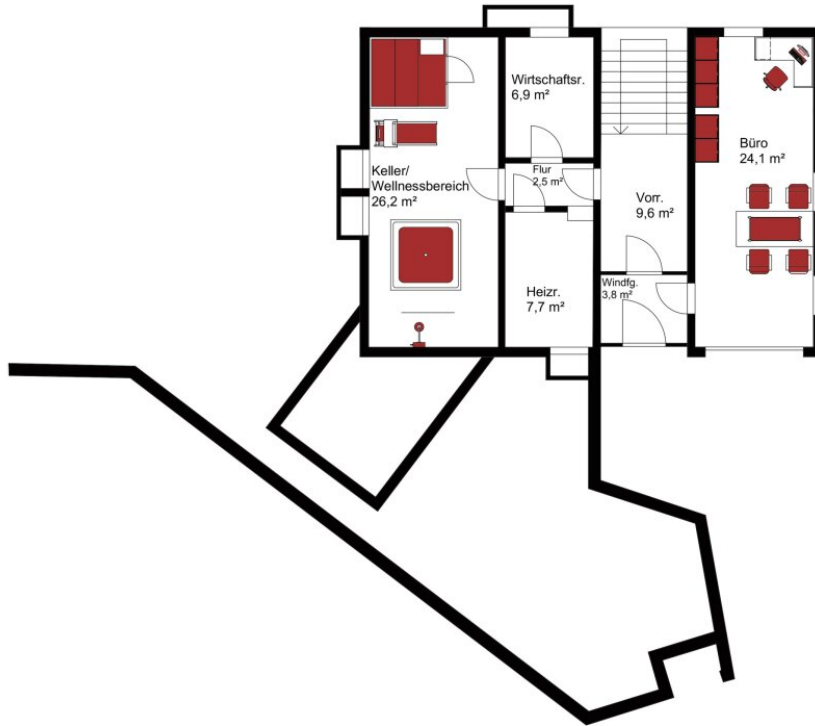


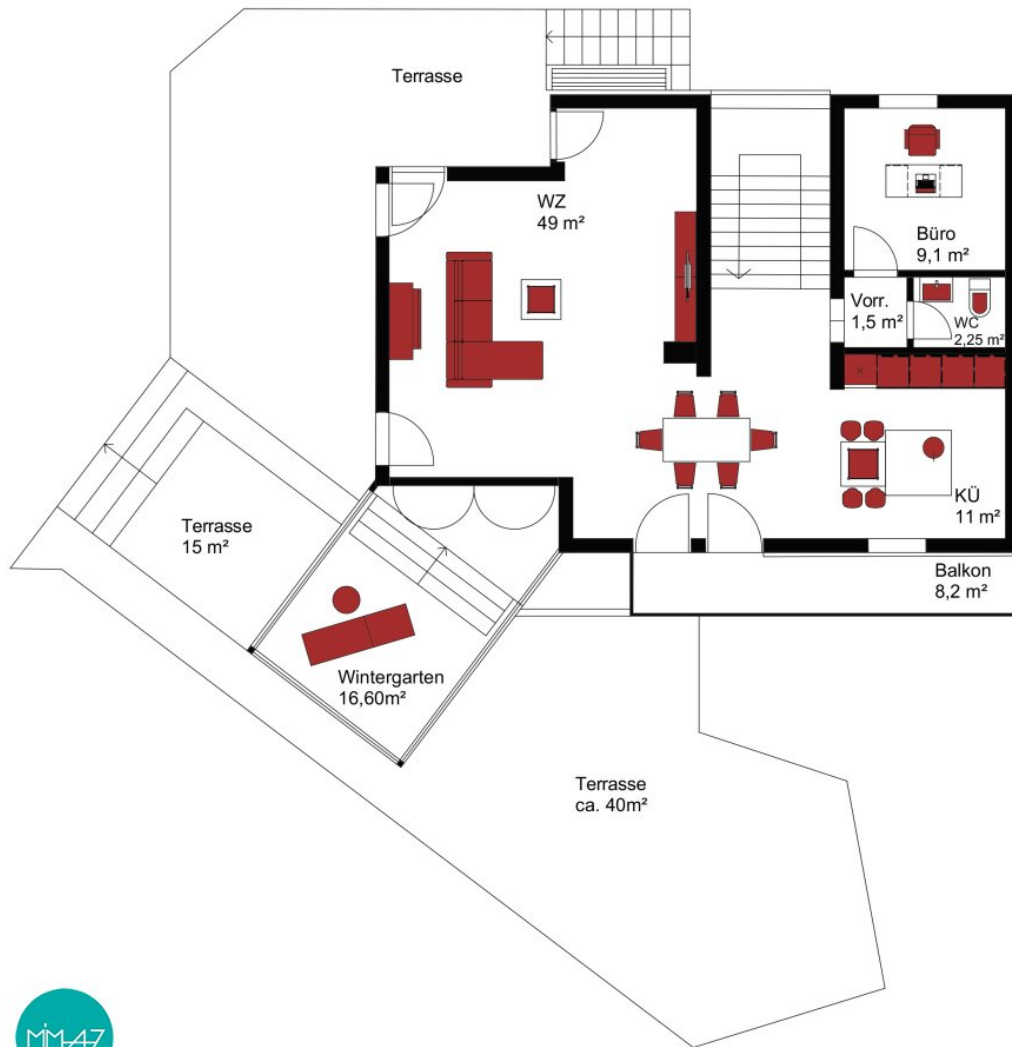


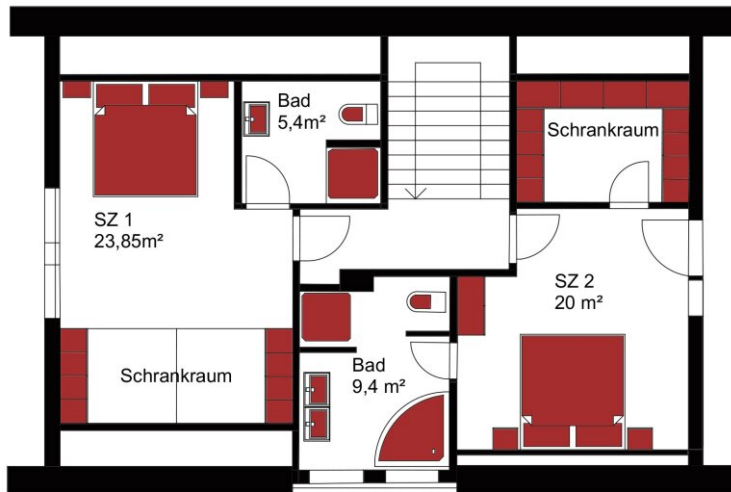












# Objektbeschreibung

**ALLES AUSSER GEWÖHNLICH! EINZIGARTIGES WOHLERLEBNIS • BEISPIELLOSE ÄSTHETIK**

**3 EBENEN • WELLNESSBEREICH • WINTERGARTEN • SONNENTERRASSEN**

In einer **ruhigen Einfamilienhaussiedlung** in Braiten steht dieses **Schmuckstück** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 234m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Ebenen** zum Verkauf.

Die Liegenschaft wurde um das Jahr 1997 fertiggestellt und in den Jahren von 2004-2010 erfolgte ein **durchdachter Um-/Zubau**. Heuer wurde das Haus teilrenoviert und erstrahlt in frischem Glanz!

**Stylisch - Prächtig - Einzigartig!** Überzeugen Sie sich selbst und genießen den folgenden [Rundgang!](#)

Umgeben vom **großen Garten** und den **sonnigen Terrassenflächen** erstreckt sich diese Liegenschaft auf **3 Etagen** und gliedert sich wie folgt:

## **Eingangsebene - Ebene 1**

Über das schicke, mit **hochwertigen Glaselementen** ausgestattete **Entree** sind der **Wellnessbereich** mit Jacuzzi und Sauna, der **Wirtschafts-** und der separate **Technikraum** sowie das **großzügige Büro/ Home-Office** erreichbar. Der **elegante**, nach außen hin **verglaste Stiegenaufgang** führt hinauf zur zweiten Ebene:

## **Wohnebene - Ebene 2**

Hier befindet sich das **Herzstück des Hauses**: das **offene, lichtdurchflutete Wohnzimmer** mit **top ausgestatteter Einbauküche** und **Ausgang auf die Terrassen**, den **Wintergarten** und den **Balkon**. Die **angenehme Raumhöhe** von 2,70m, der **offene Kamin** und nicht zuletzt der **ansprechende Parkettboden** unterstreichen das wohlige Ambiente schon beim Betreten des Wohnbereichs.

Die **offene, elegante Küche** lässt keine Wünsche offen und lädt zu geselligen Abenden rund um die moderne Kücheninsel im großzügigen Essbereich ein. Ein wohliger Rückzugsort sommers wie winters ist der **gemütliche Wintergarten** mit Blick auf die **Terrasse mit überdachter Pergola** und den anschließenden, **uneinsichtigen Garten**. Ein **Gästezimmer** oder **Büro** sowie eine **sep. Toilette** mit Handwaschbecken finden sich angrenzend an die Küche.

## **Dachgeschoss - Ebene 3**

Der letzte Stock verfügt über **2 separat begehbare Schlafzimmer** mit je **einem eigenen Badezimmer** und **Schrankraum**. Verspielte **architektonische Details**, die **durchdachte Konzeption** der Räumlichkeiten und die praktischen Alltagsausführungen verleihen den beiden Schlafzimmern ein besonders **angenehmes Wohl- und Wohngefühl**.

Der **Dachboden** mit **weiterer Stauraummöglichkeit** ist über den Flur erreichbar.

Selbstverständlich ist das Haus mit einer **Vollwärmeschutzfassade** versehen und verfügt über eine **Alarmanlage**. Beheizt wird mittels **Gas-Zentralheizung** (Fußbodenheizung). Alle Fenster und Terrassen-/Balkontüren sind **2-fach verglast** und teilweise mit **Innen- sowie Außenjalousien** ausgestattet.

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?**

**BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!** Um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

## **DATEN UM ÜBERBLICK**

- Grundstücksfläche ca. 633m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 234m<sup>2</sup>
- 3 Ebenen
- Terrassen ca. 100m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 8m<sup>2</sup>
- 2 Stellplätze
- Alarmanlage
- Zentral-/Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
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