

## **Haus mit Garage, 4 Zimmer, Garten, Terrasse uvm.!**



**Objektnummer: 310578**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Gabelsbergerstrasse                      |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden                               |
| Baujahr:                      | 1965                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 100,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 169,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4,50                                     |
| Bäder:                        | 2  |
| WC:                           | 1  |
| Terrassen:                    | 1  |
| Keller:                       | 47,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 302,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,20                            |
| Kaufpreis:                    | 519.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 130,00 €                                 |
| USt.:                         | 13,00 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Reiter**

Friends Immobilien C  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirch

T +43 650 2627127  
H +43 650 2627127

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

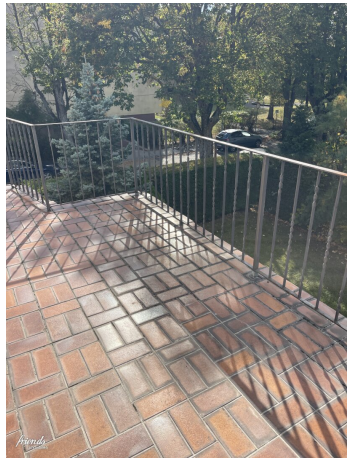




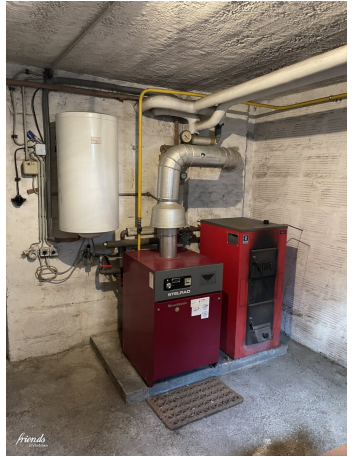






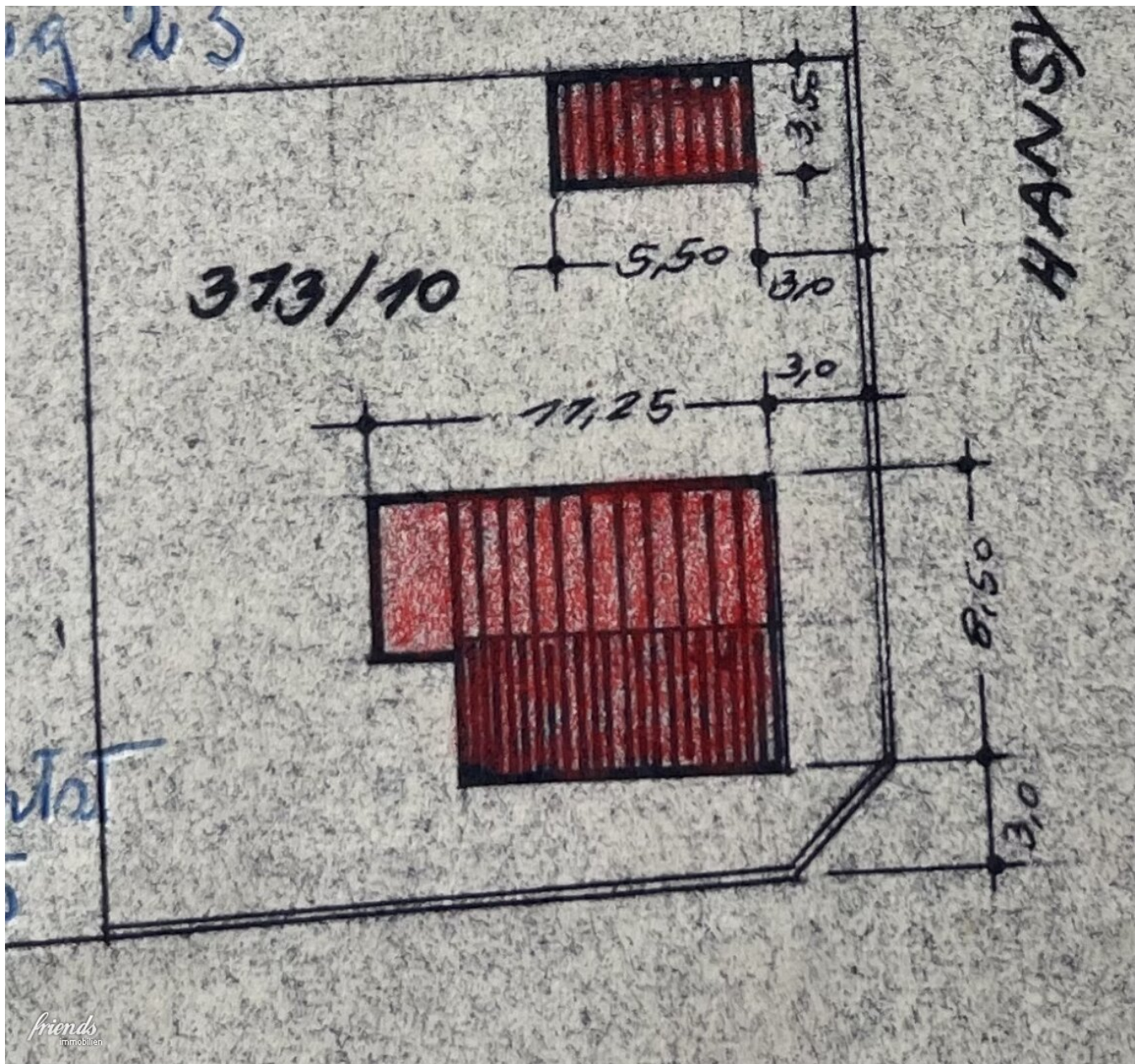


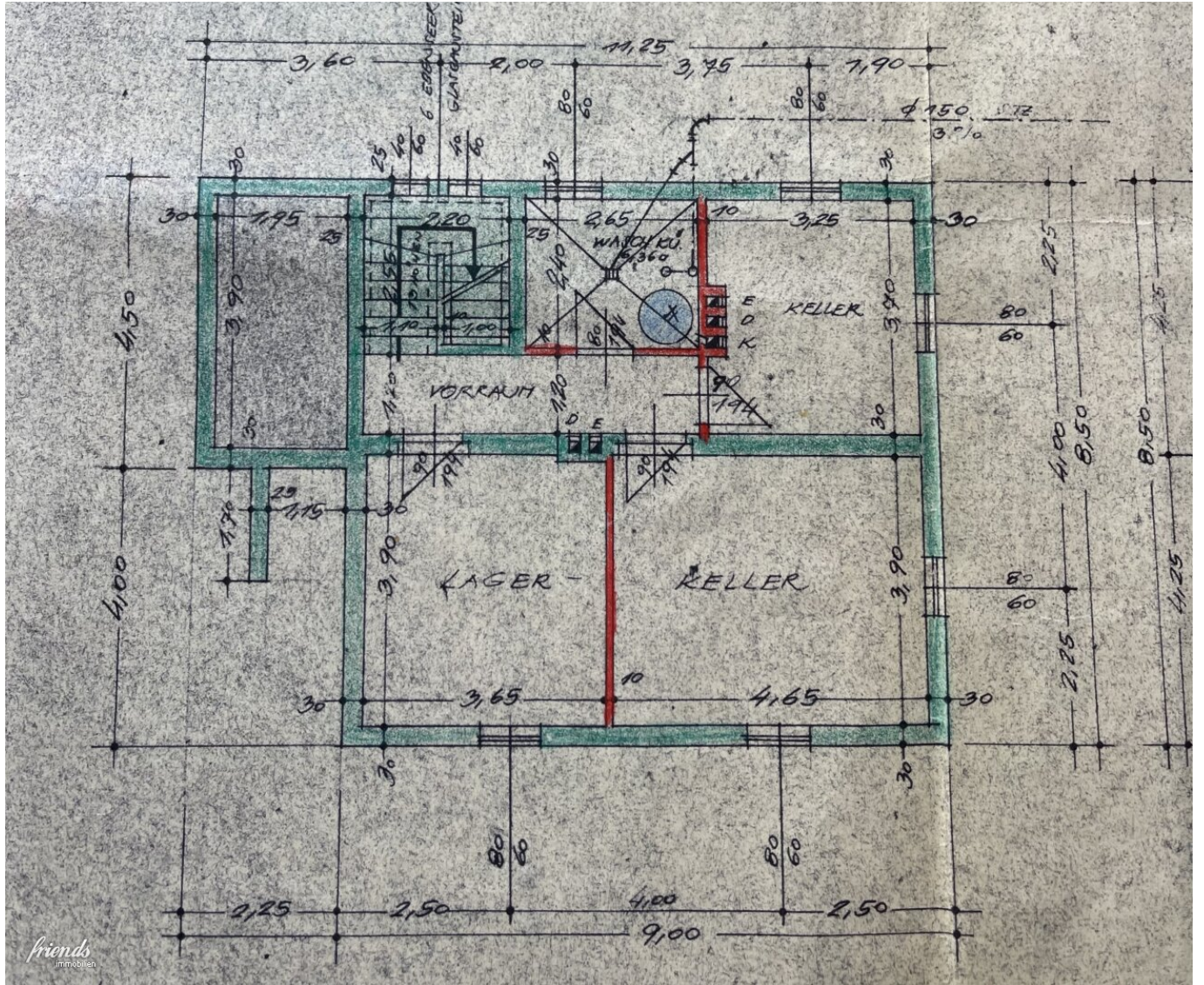


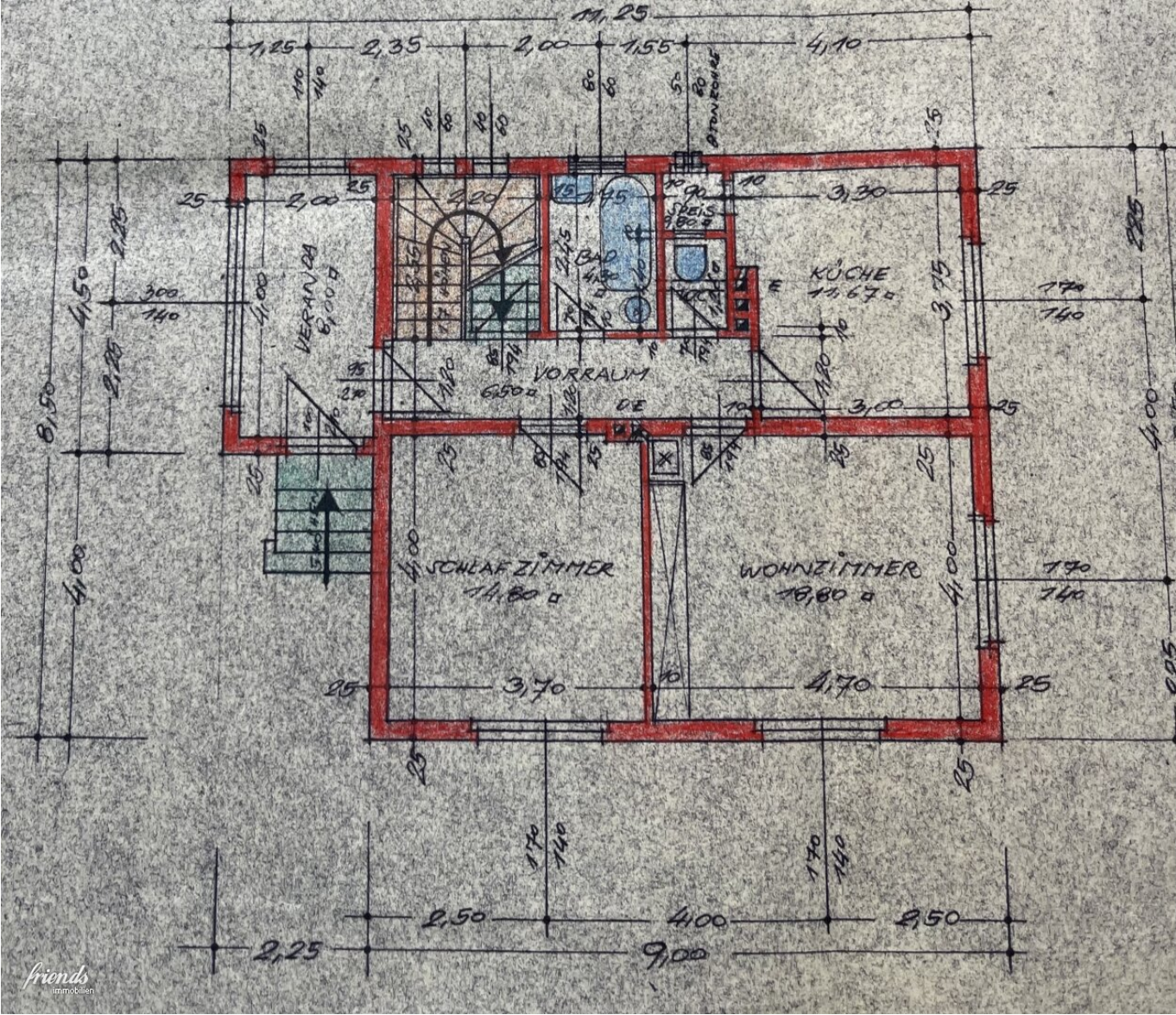


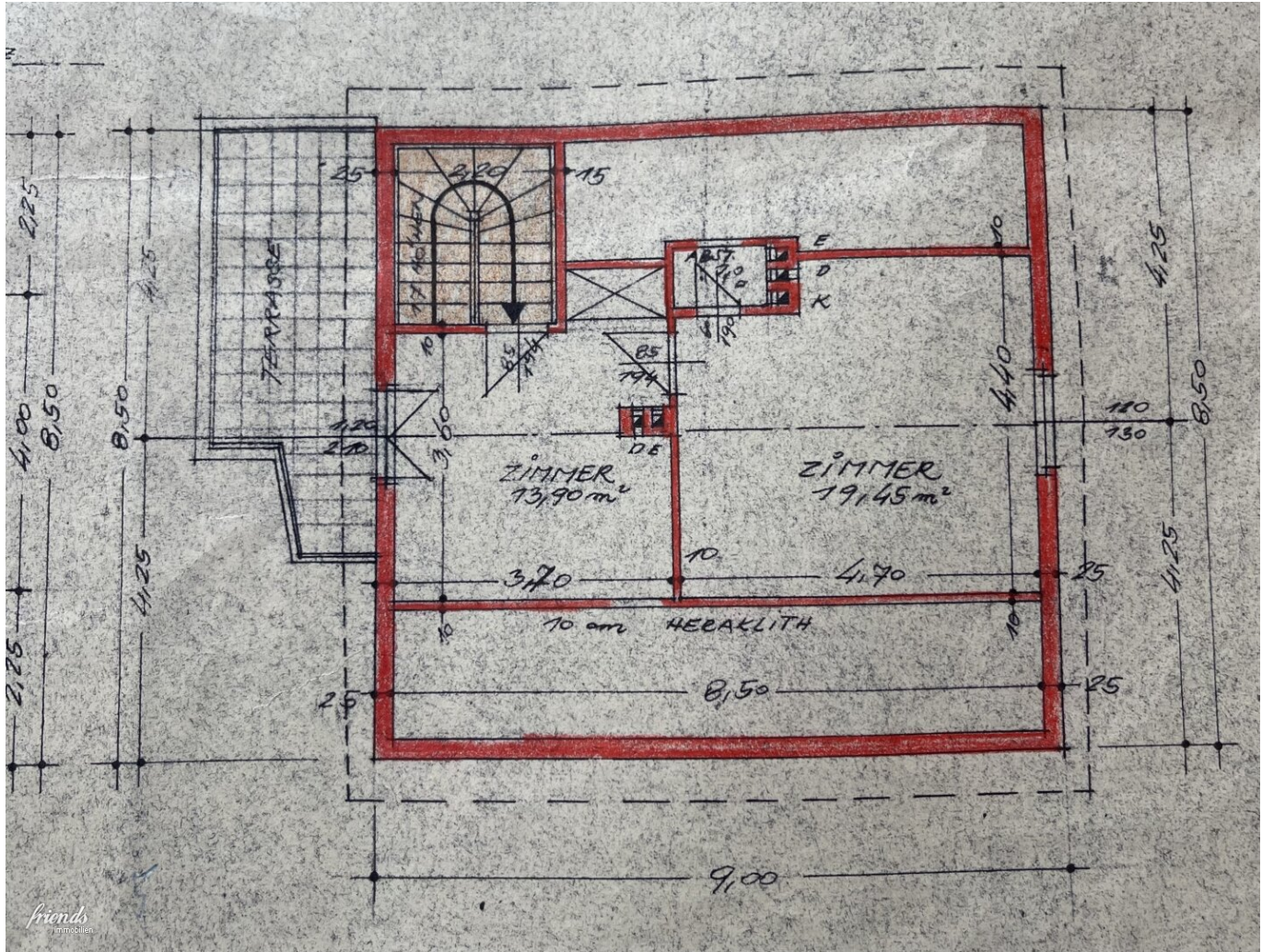


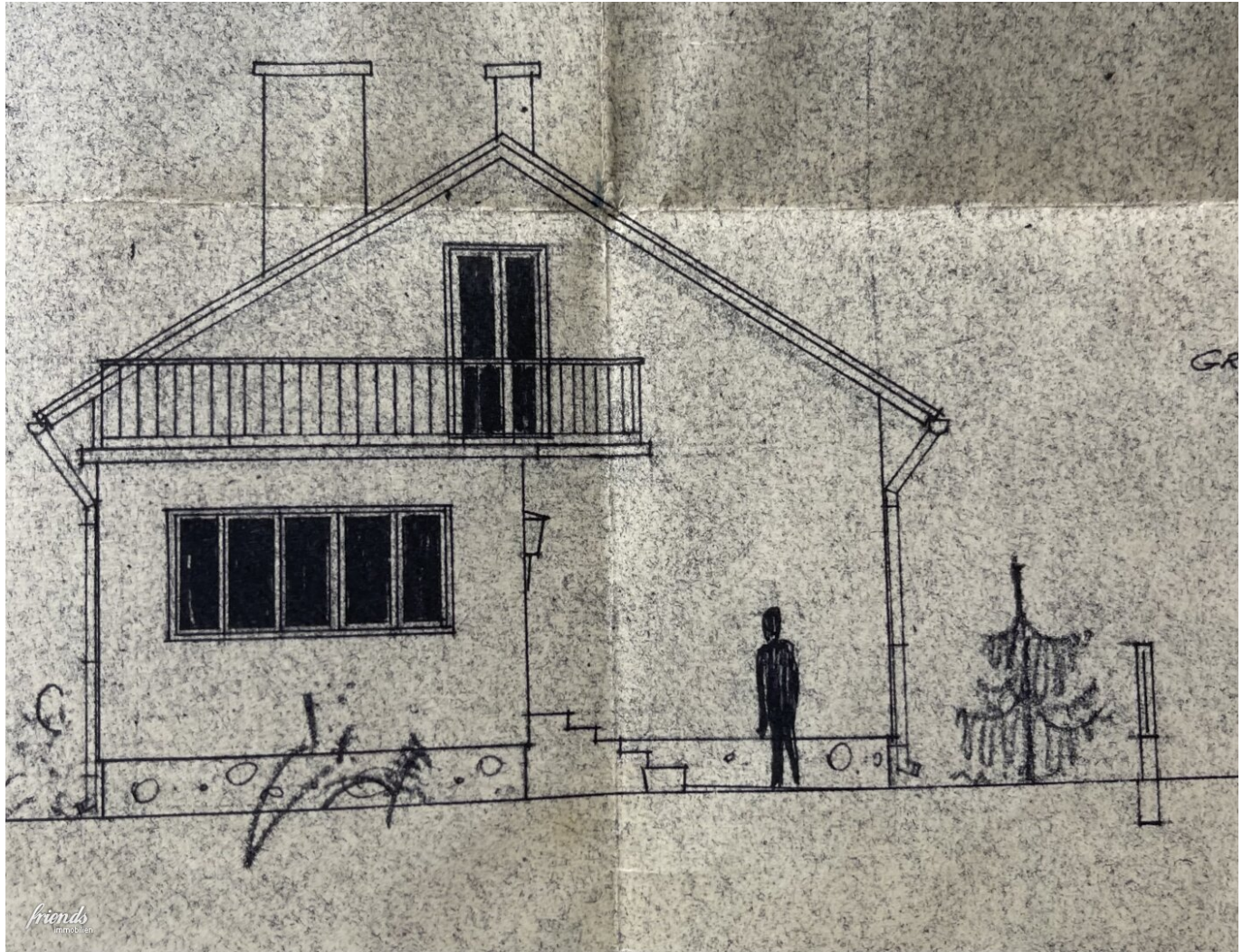








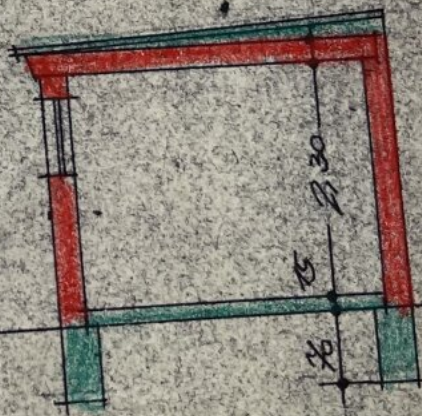
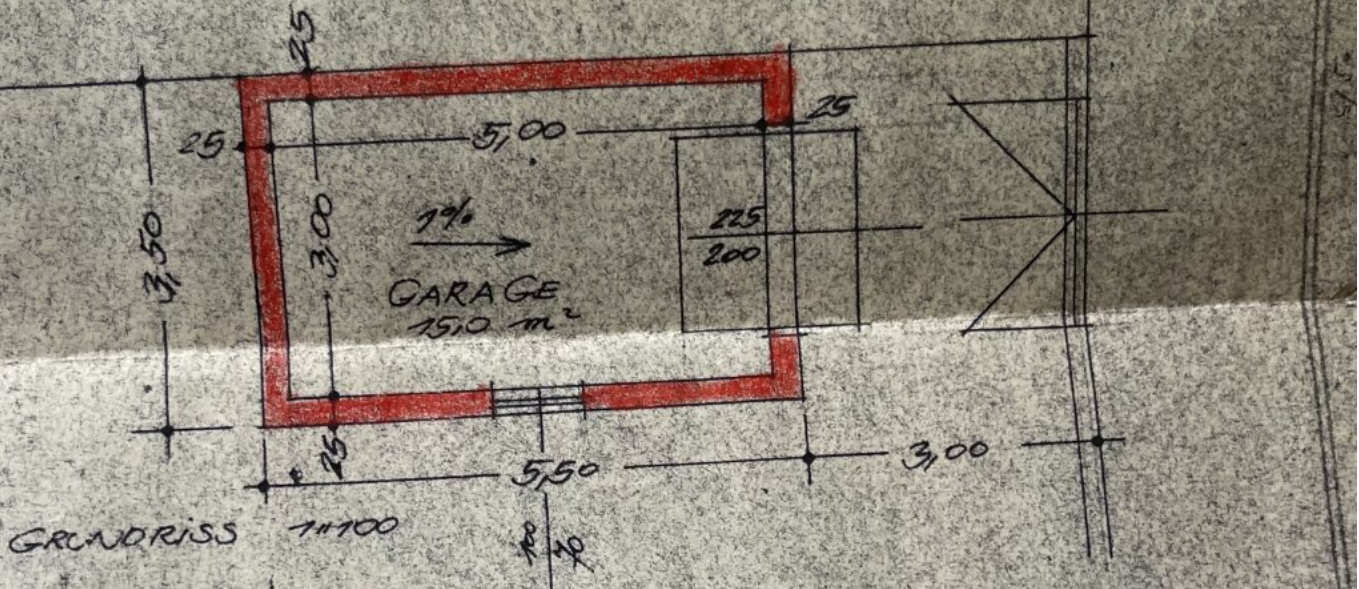


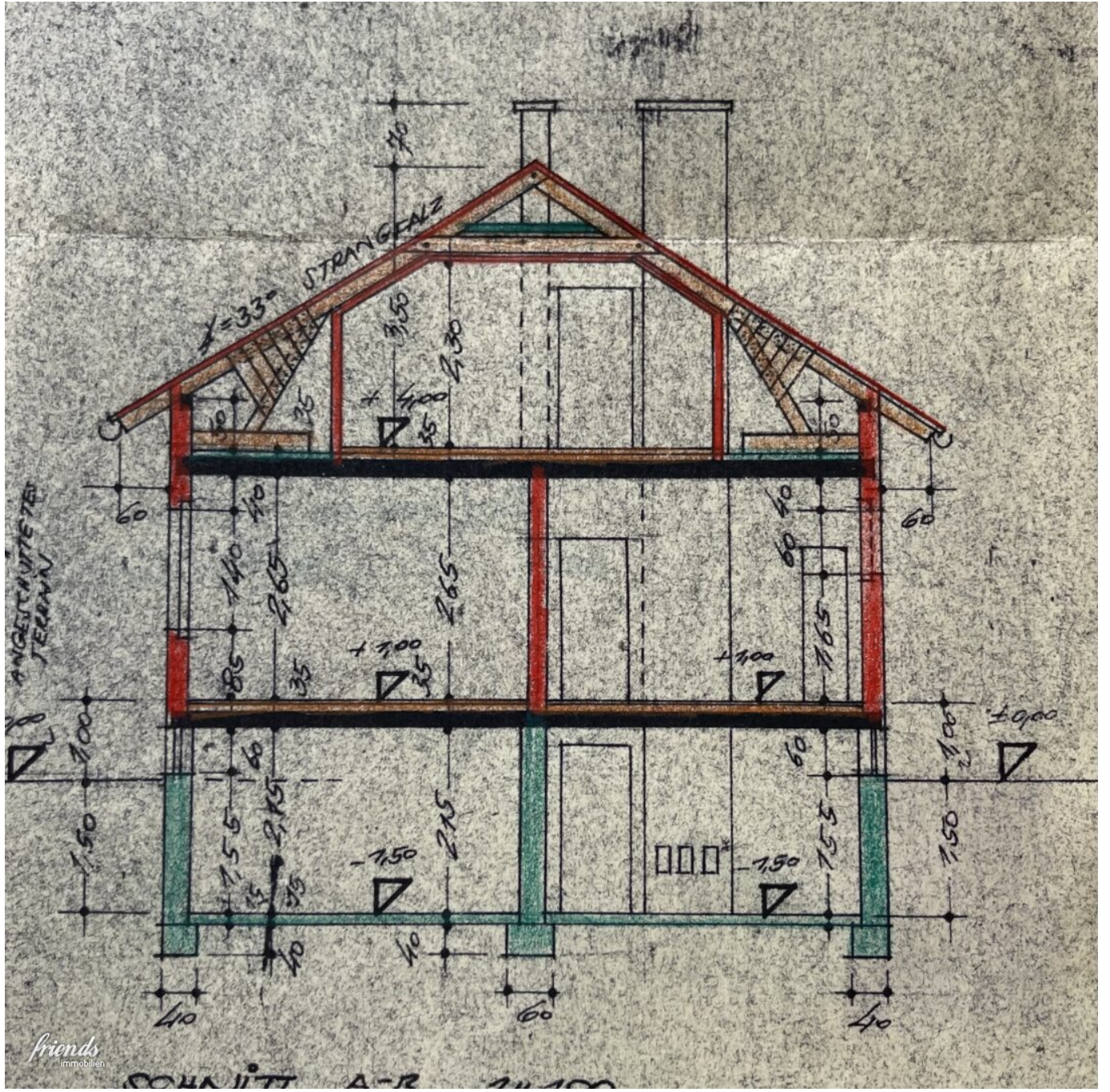


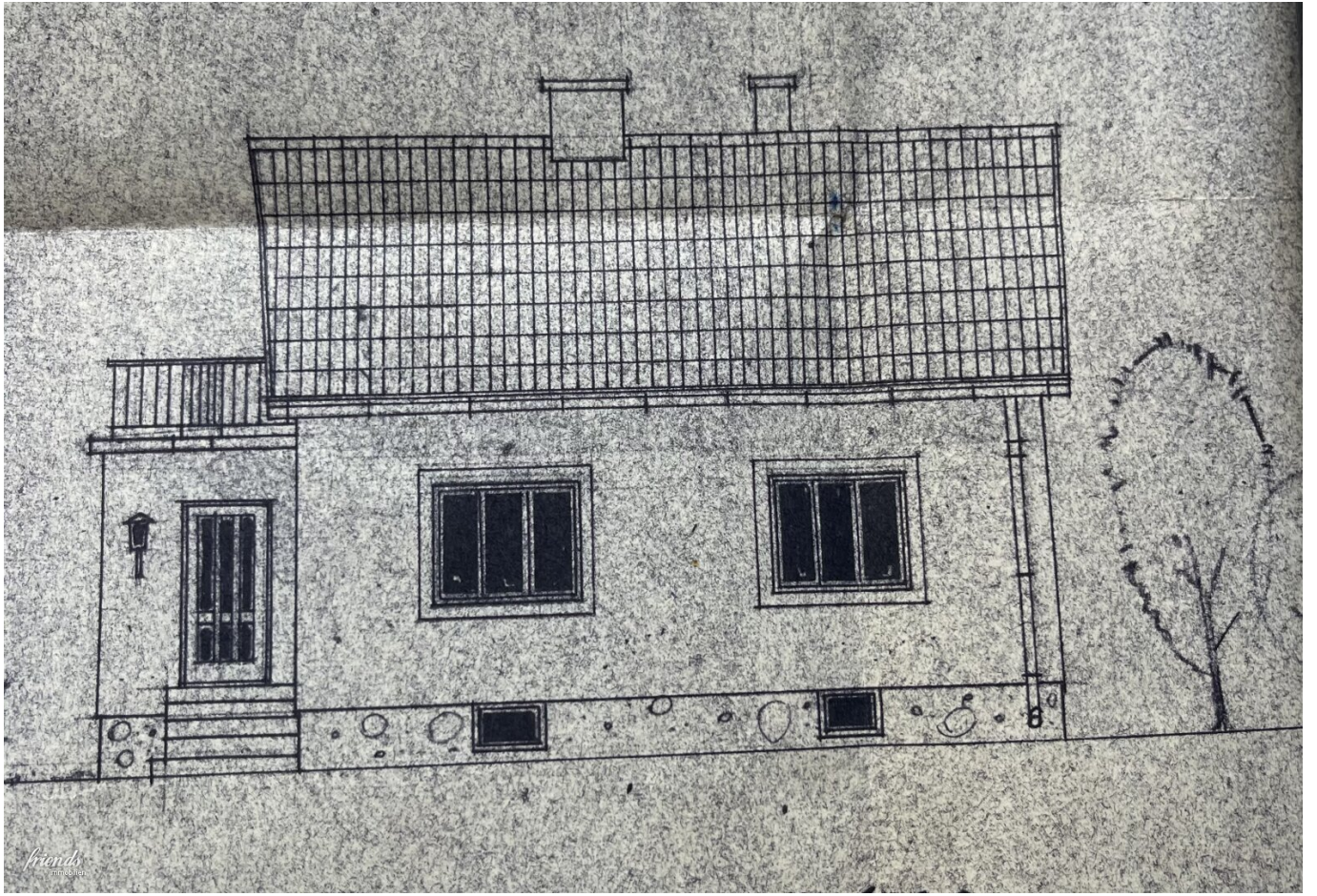




VERB. FL. : 19,25 m<sup>2</sup>  
UMB. RM. : 53,0 m<sup>3</sup>







## Objektbeschreibung

Willkommen bei dieser außergewöhnlichen Immobilie in 2500 Baden in Niederösterreich! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet eine Fläche von 100m<sup>2</sup> und ist gepflegt. Das Haus verfügt über 4 Zimmer, einen Garten, eine Terrasse, eine Garage und 2 Bäder.

Es ist ein idealer Ort für Familien, da es in der Nähe vieles gibt, was man braucht: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei.

Außerdem ist es sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, es gibt eine Bushaltestelle, einen Bahnhof und eine Straßenbahnhaltestelle. So haben Sie eine bequeme Möglichkeit, andere Orte zu erreichen.

Diese Immobilie ist der perfekte Ort, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese einmalige Gelegenheit zu erfahren!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <1.250m

Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap