Baden in Bestlage: Sonniges Haus am Rande der Weingärten und doch sehr zentrumsnah

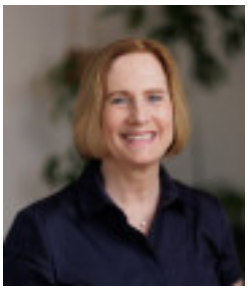
Objektnummer: 15640

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	173,44 m²
Nutzfläche:	262,08 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 189,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	210,00 €

Ihr Ansprechpartner



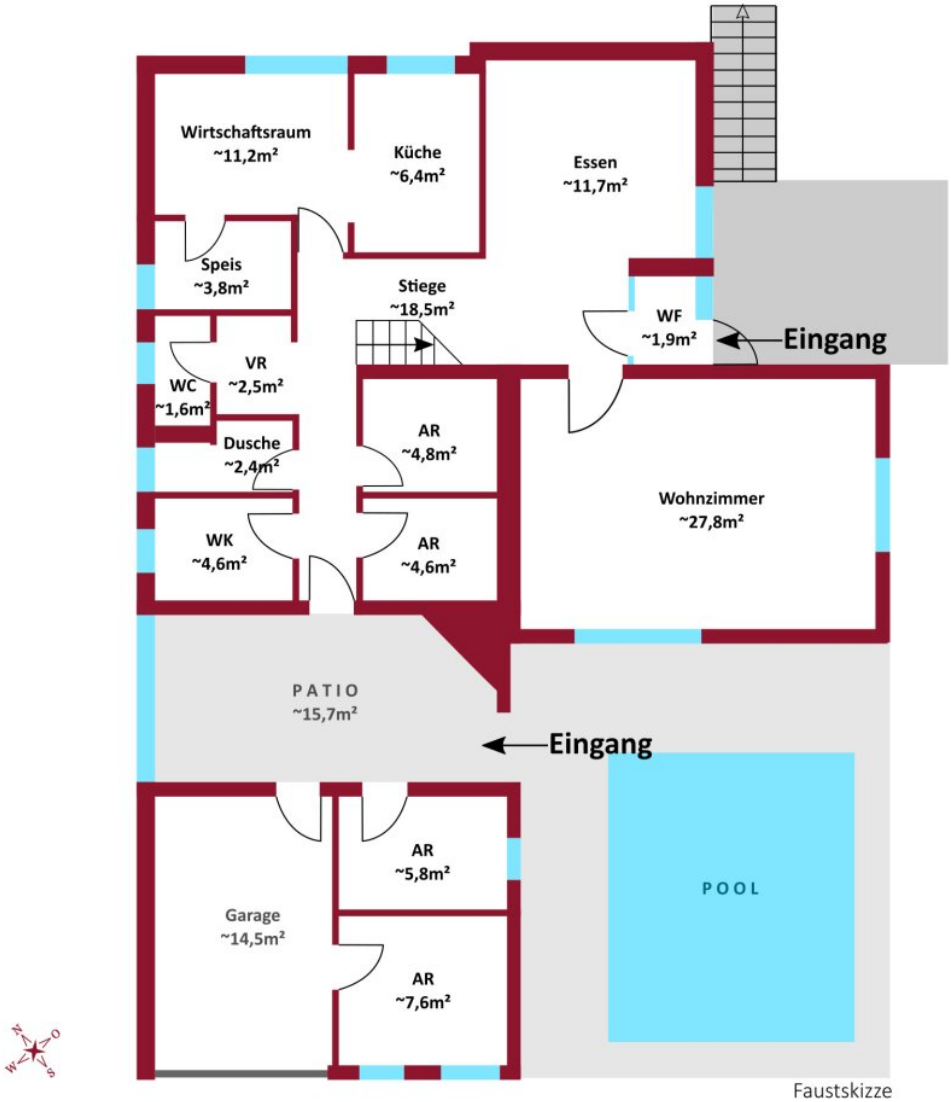
Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

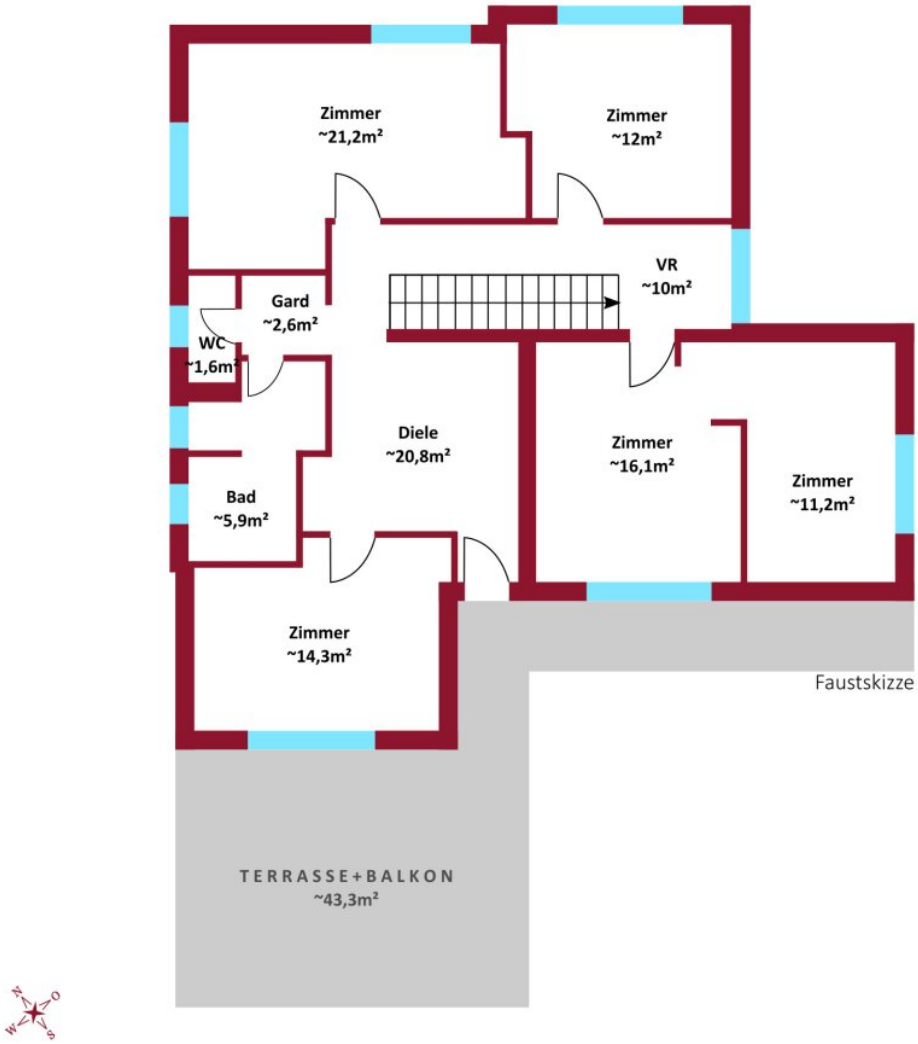
T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

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

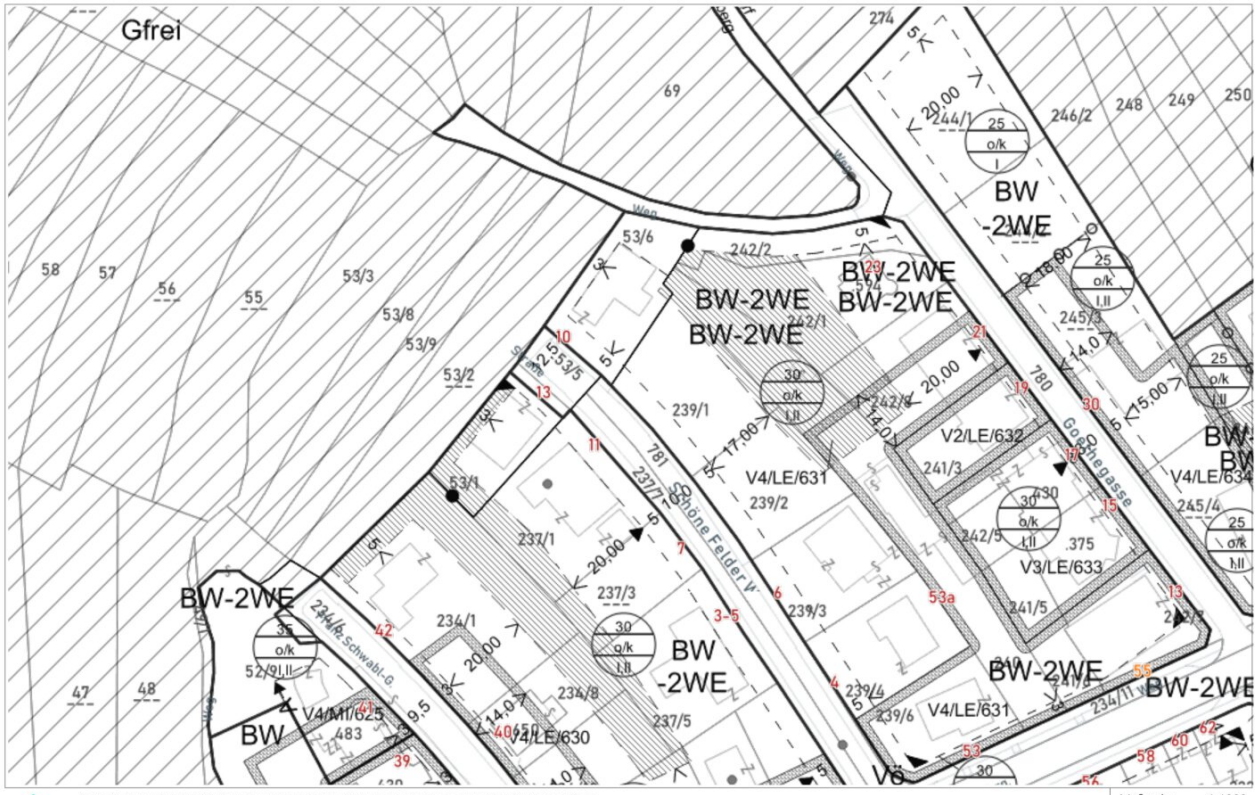
Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN
ZU KAUFEN
0676 3399 170
m.pargan@ringsmuth.at / www.ringsmuth.at
Ausfahrt
Tag und Nacht
freihalten!



Faustskizze



Faustskizze



Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar.

Maßstab: 1:1000

STADTGEMEINDE BADEN
2500 BADEN, HAUPTPLATZ 1

N

powered by ms.GIS

Objektbeschreibung

In einer wunderschönen Villengegend, praktisch inmitten der Weingärten der schönen Biedermeierstadt Baden gelegen, aber doch mit exzellenter Infrastruktur hat dieses Grundstück, bebaut mit einem renovierungsbedürftigen Architektenhaus einen ganz besonderen Reiz.

Es liegt in absoluter Ruhelage, zwei Fahrminuten vom Badener Stadtzentrum entfernt als letztes Haus in einer Sackgasse. Hier finden Sie, was so viele vergeblich suchen: Ruhe von Straßenlärm und gute Distanz zu den Nachbarn.

Das Haus wurde 1973 errichtet und bietet auf 173 m² Wohnfläche und jeder Menge zusätzlichen Stauraumes Platz genug für eine Familie. Im unteren Geschoss erreichen Sie den Wohn-Essbereich (29 m²), das Wohnzimmer (28 m²), Badezimmer, WC und diverse Nebenräume/Abstellräume vom Haupteingang oder von der Garage aus. Die Abstellräume wurden als Sauna, Fahrradabstellraum, Technikraum, Gartengeräteraum und Abstellraum genutzt und hier wurde auch eine großzügige Garderobe untergebracht. Das Swimmingpool wurde vor einigen Jahren mit Erde verfüllt, zuvor wurde es vom Technikraum aus bedient und mit Solarpaneelen beheizt.

Im oberen Geschoss sind vier bis fünf (Schlaf)zimmer (12m²,14m² plus 11 m²,16m² und 21 m² groß), ein Bad, ein WC und eine großzügige Terrasse (43 m²) mit herrlichem Blick nach Südwesten untergebracht. Die Räumlichkeiten sind sanierungsbedürftig. Das Haus wurde aus Ziegeln und hochwertigen Baustoffen errichtet.

Je nach Ihren Ansprüchen ist es auch möglich, einzelne Räume zusammenzulegen und damit noch großzügigere Räume entstehen zu lassen.

Vor Modernisierungs/Sanierungsmaßnahmen dürfen Sie sich jedoch nicht scheuen, da das Haus bereits in die Jahre gekommen ist und Böden, Sanitäranlagen, Heizung und Fenster eine Renovierung benötigen!

Baden bei Wien liegt 25 Km südlich von Wien entfernt, und ist als Kur- und Kulturstadt weltberühmt (Unesco-Weltkulturerbe). Die Weingärten und Wälder in unmittelbaren Nähe des Hauses bieten ein wunderbares Naherholungsgebiet. Direkt vom Haus aus starten Sie in die herrliche Natur des Biosphärenparkes mit seinem besonderen Naturschutz (weitere Verbauung praktisch unmöglich). Hier kommen Erholungssuchende und Freizeitsportler nicht zu kurz.

Gleichzeitig finden Sie in Fußnähe (ca. fünf Gehminuten) auch alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, einen Kindergarten, das Gymnasium Biondekgasse, mehrere Bäckereien und Drogerien sowie ein Ärztezenrum. Abgesehen davon gibt es in der bekannten Kaiserstadt aber auch das berühmte Strandbad aus Kaisers Zeiten, die bezaubernede

Fußgängerzone mit Gastronomie, Boutiquen und sämtlicher Infrastruktur genauso wie weitere Schultypen, ein breites Angebot an ärztlicher Versorgung und Therapieeinrichtungen sowie alles an Einkaufsmöglichkeiten,...die Liste ließe sich noch beliebig fortsetzen.

Von Baden ist auch die Wiener Innenstadt leicht zu erreichen. Die Fahrzeit nach Mödling beträgt ca. 6 Fahrminuten, nach Wien Meidling ca. 16 Fahrminuten (mit dem Schnellzug). Auch die Badener Bahn und viele Buslinien stehen zur Verfügung.

Der Bahnhof der Südbahn kann in 15 Minuten zu Fuß erreicht werden und der Citybus fährt ca. 50 m unterhalb des Hauses vorbei.

Mit dem Auto sind Sie ebenfalls schnell in Wien (ca. 30 Minuten).

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung-

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: +43 676 33 99 170

Alexander Ringsmuth Immobilien GmbH

http://www.ringsmuth.at/

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap