

**Grüne Ruhelage! Großzügige Liegenschaft auf 3 Ebenen!
Mit Terrassen • Wintergarten • Sauna! Hochwertige
Ausstattung!**



Objektnummer: 5630/363

Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	234,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 64,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	890.000,00 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini



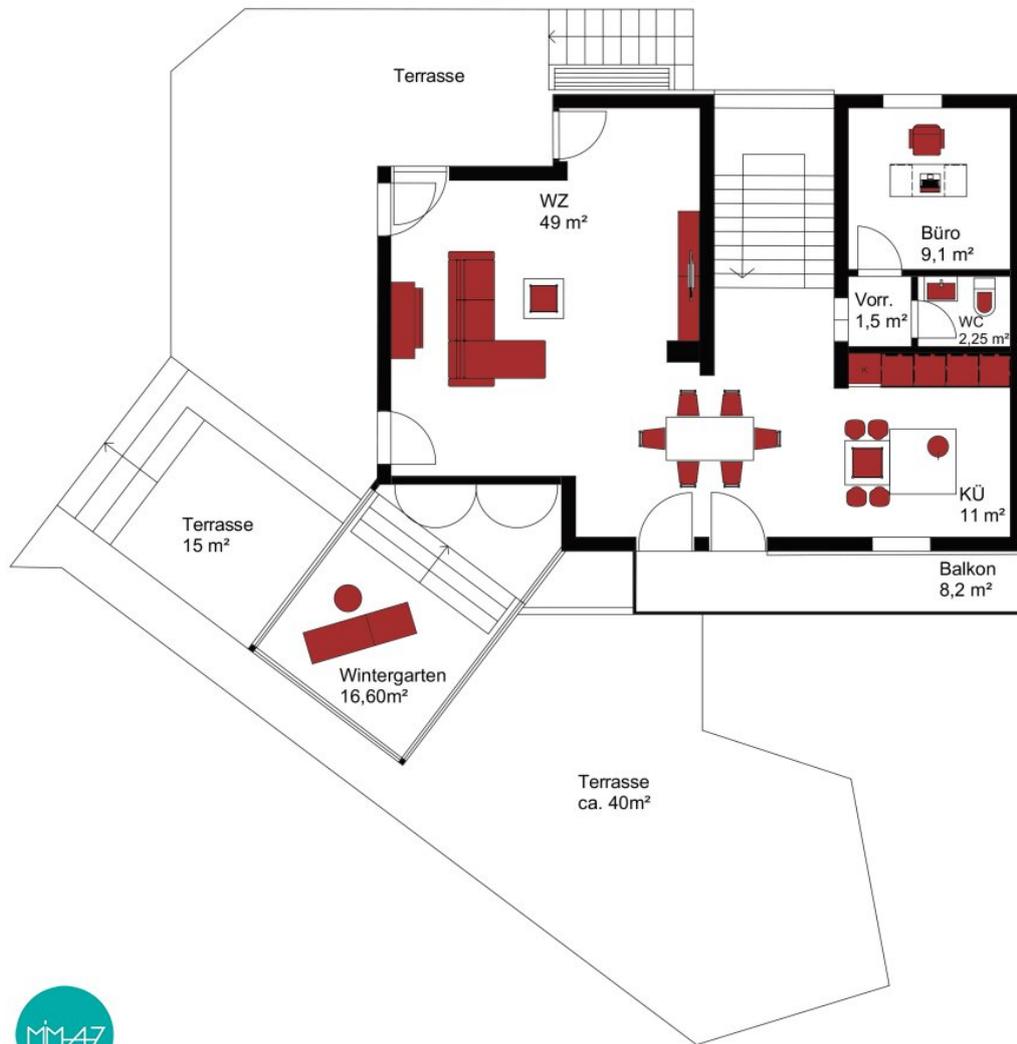


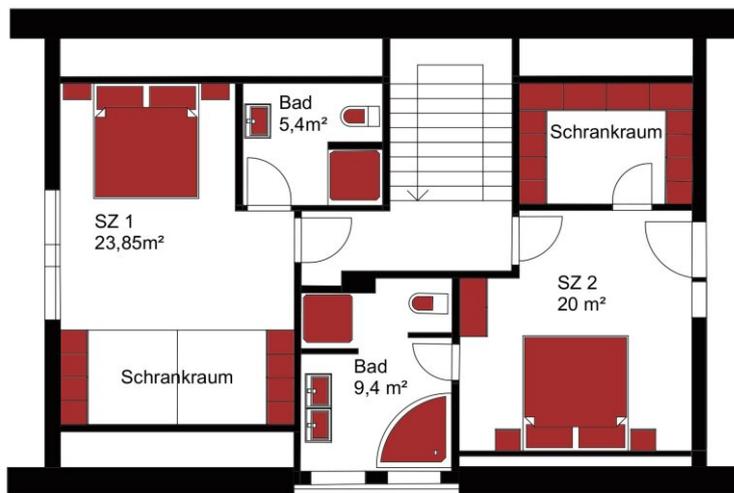












Objektbeschreibung

ALLES AUSSER GEWÖHNLICH! EINZIGARTIGES WOHNERLEBNIS • BEISPIELLOSE ÄSTHETIK

3 EBENEN • WELLNESSBEREICH • WINTERGARTEN • SONNENTERRASSEN

In einer **absolut ruhigen Einfamilienhaussiedlung** in Braiten steht dieses **Schmuckstück** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 234m²** 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. 633m²
- Nutzfläche ca. 234m²

- 3 Ebenen
- Terrassen ca. 100m²
- Balkon ca. 8m²
- 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