

## Wohnen und Wohlfühlen in Baden – Ihre neues Zuhause



**Objektnummer: 309995**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Stiftgasse                               |
| Art:                          | Haus                                     |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden                               |
| Baujahr:                      | 1921                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Wohnfläche:                   | 210,14 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 7  |
| Bäder:                        | 3  |
| WC:                           | 3  |
| Terrassen:                    | 2  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 103,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,63                            |
| Kaufpreis:                    | 799.900,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 111,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

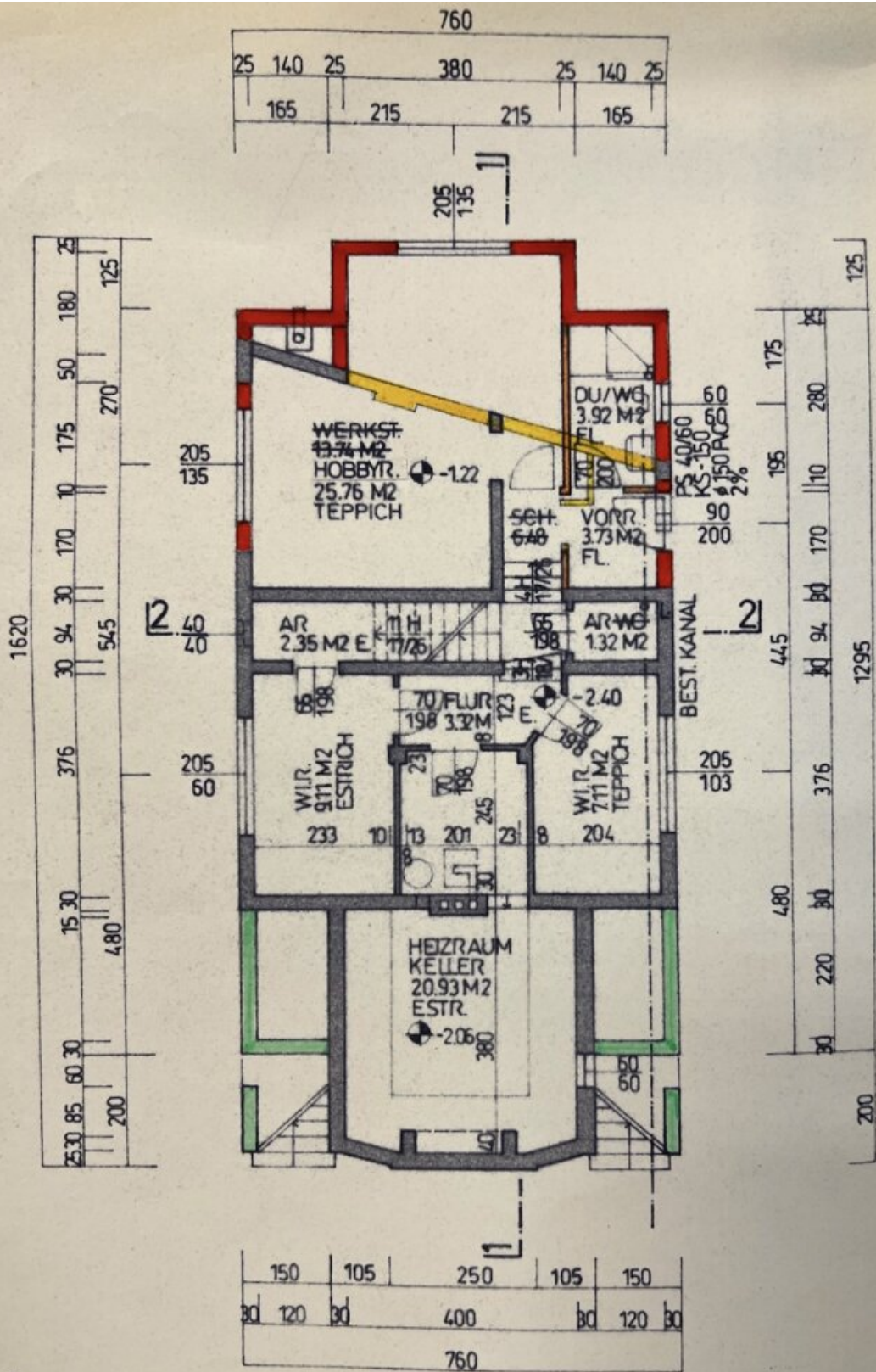






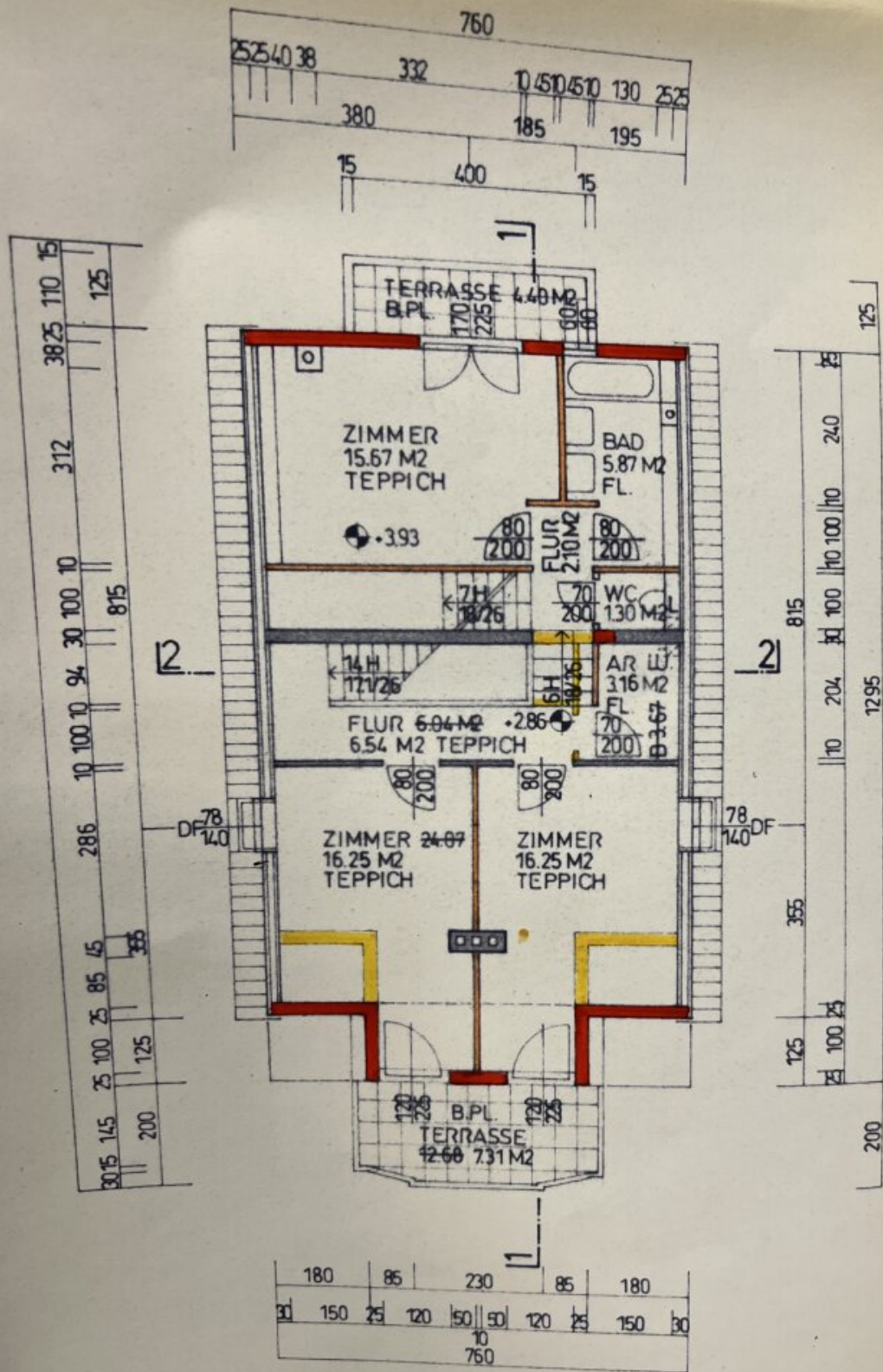




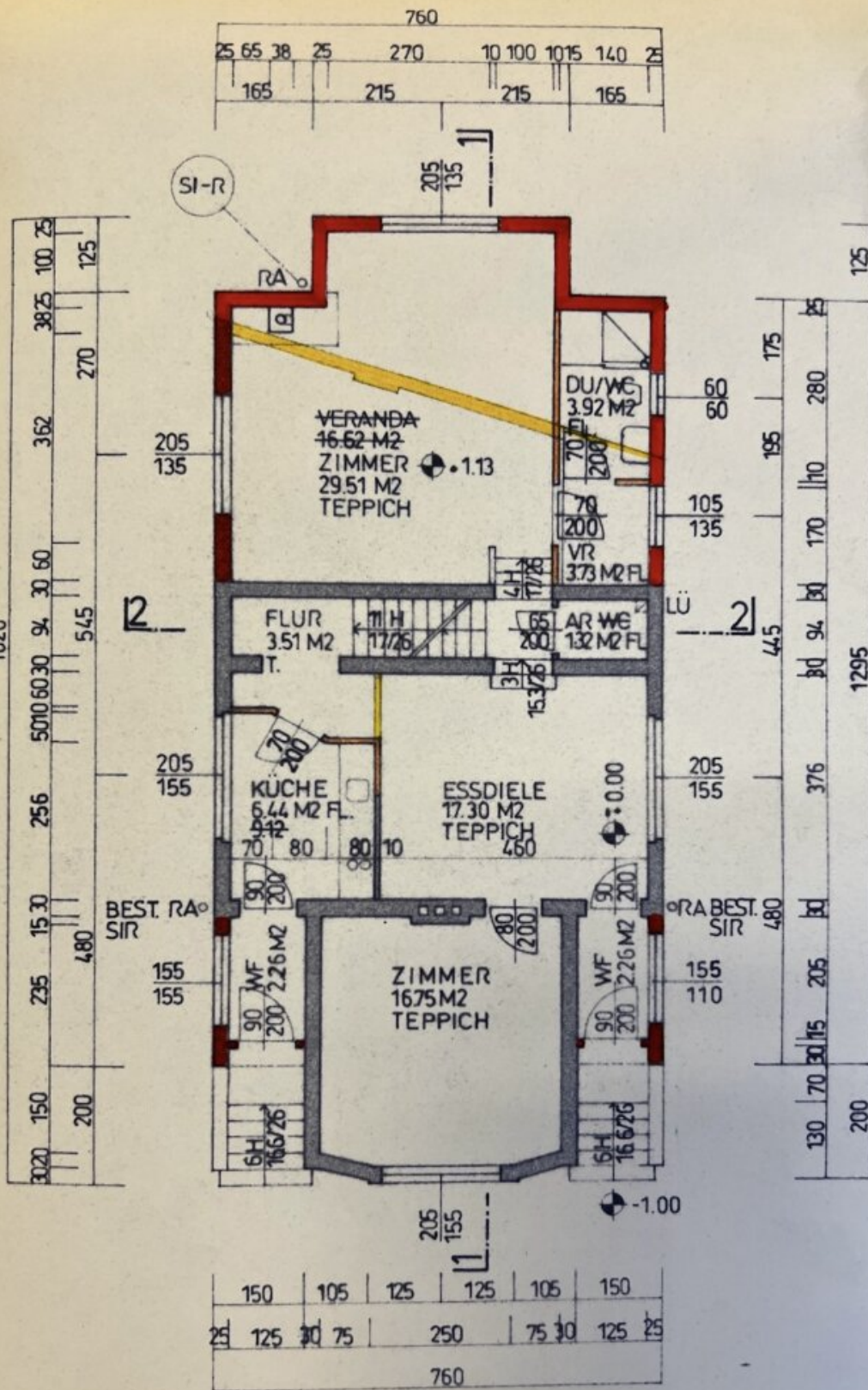


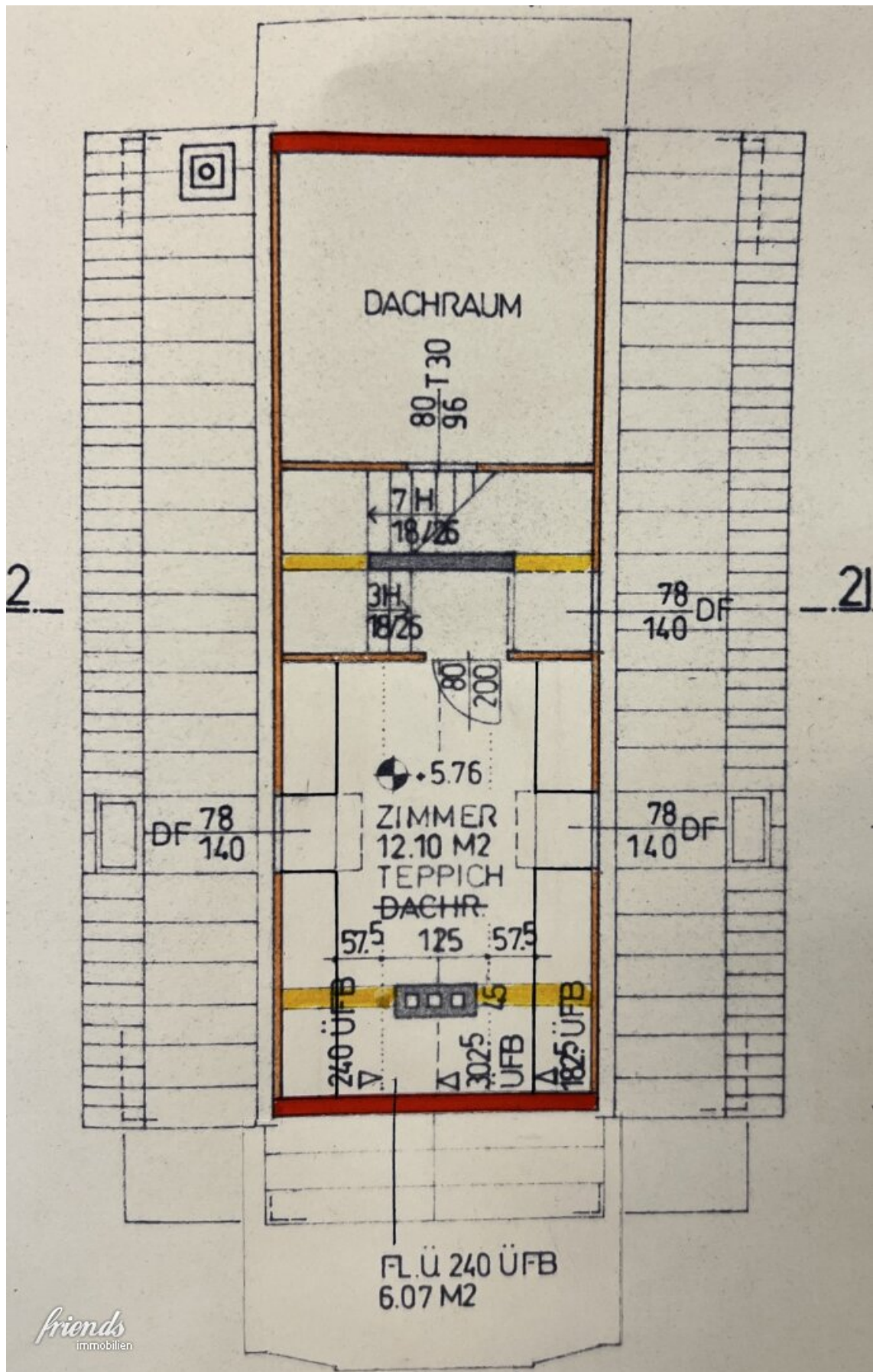
# UNTERGESCHOSS

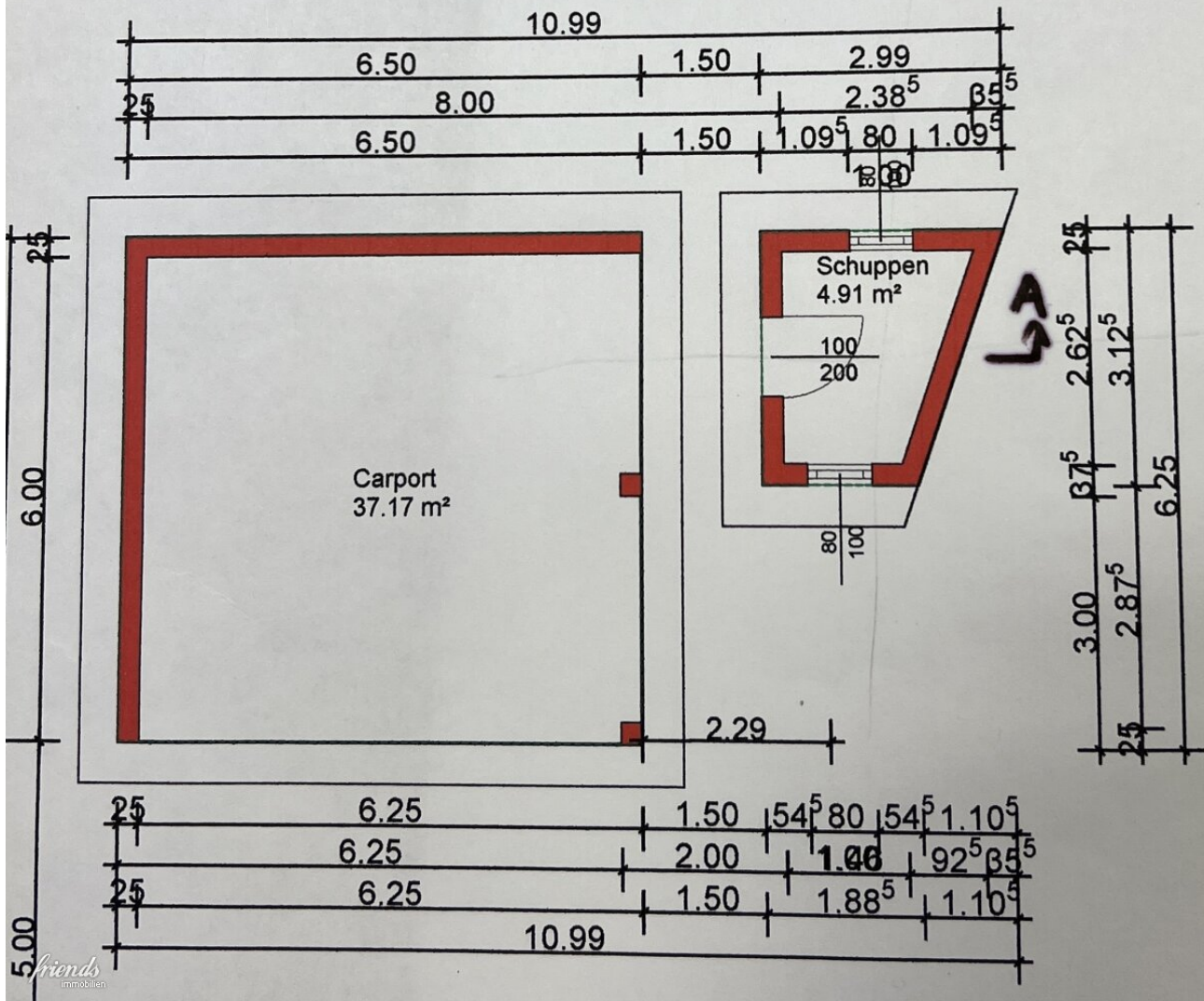




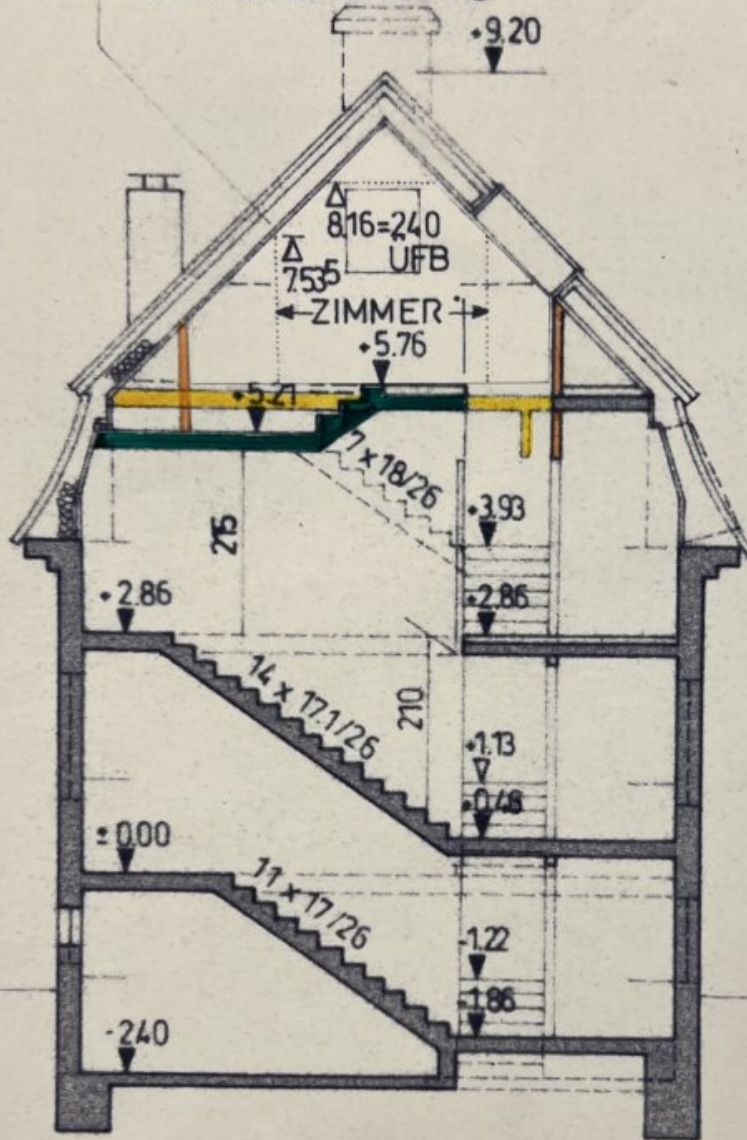
1. OBERGESCHOSS







DACHAUFBAU  
 ALPENDACHSTEIN  
 LATTUNG  
 KONTERLATTUNG  
 BITUMENPAPPE  
 24 CM SCHALUNG  
 HINTERLÜFTUNG  
 18 CM SPARREN  
 16 CM MIN.WDPL. HINTERLÜFTET  
 25CM GIPSKARTONPL.



|    |    |     |    |    |     |     |     |     |    |       |     |      |      |
|----|----|-----|----|----|-----|-----|-----|-----|----|-------|-----|------|------|
| 54 | 56 | 103 | 26 | 80 | 155 | 252 | 110 | 132 | 20 | 10100 | 100 | 1025 | 415  |
|    |    |     |    |    |     |     |     |     | 18 |       |     |      | 3575 |
|    |    |     |    |    |     |     |     |     |    |       |     |      | 290  |
|    |    |     |    |    |     |     |     |     |    |       |     |      | 286  |
|    |    |     |    |    |     |     |     |     |    |       |     |      | 240  |

SCHNITT 2-2

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses im Jahr **1921** errichtete und **1994** umfassend modernisierte Haus in Baden.

Bereits vor dem Betreten haben Sie die Möglichkeit, bis zu **zwei Autos** bequem im **2004** erbauten **Carport** abzustellen.

Der durchdachte Grundriss und die großzügigen Fenster sorgen für helle, freundliche Räume. Mit einer Wohnfläche von **ca. 210,14 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die gesamte Familie.

Der großzügige **Garten** lädt zum Entspannen ein und eignet sich perfekt für gesellige **Grillabende** mit Familie und Freunden.

Ein **Gartenhaus** bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartenutensilien, während **zwei Terrassen** zum Verweilen einladen.

### Raumaufteilung des Ein-/Mehrfamilienhauses:

#### Untergeschoss:

- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Technikraum und weitere Kellerräume für ausreichend Stauraum**
- **Direkter Zugang zum sonnigen Garten**

#### Erdgeschoss:

- **Zwei Eingangsbereiche (derzeit wird nur einer genutzt)**
- **Zwei Zimmer**
- **Essdiele**
- **Küche**
- **Abstellraum**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**

#### Obergeschoss:

- **Zentraler Flur**
- **Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Abstellraum**
- **Separates WC**

- **Weiteres Zimmer mit Zugang zur zweiten Terrasse**

#### **Dachgeschoss:**

- **Geräumiger Hobbyraum**
- **Rohdachboden**

#### **Lage & Infrastruktur:**

Diese Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, **Ärzte, Apotheken** und **Bildungseinrichtungen** sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist ausgezeichnet. Baden zählt mit etwa 26.000 Einwohnern zu den besonders lebenswerten Städten im "Speckgürtel" Wiens. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Freizeit- und Erholungsqualität sowie ihren historischen Charme aus.

#### **Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!**

Zögern Sie nicht, und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <750m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap