

## Häuschen im Dornröschenschlaf



**Objektnummer: 310400**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>USt.:</b>	8,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien







## Objektbeschreibung

In schöner Lage von Baden und in einer ruhigen Nebengasse befindet sich dieses helle und schöne Einfamilienhaus. Bestehend aus **5 Zimmern** (Esszimmer, Wohnzimmer, Bauernstube, 2 Schlafzimmer), einer **Küche** und **2 Bädern**, befindet sich dieses Haus in erstklassiger Lage und ruhig. Ein Nebengebäude auf der Ostseite des Grundstücks bietet großzügigen Stauraum. Mit toller Verkehrsanbindung und guter Raumaufteilung können Sie Ihr neues Domizil finden. Das Beste: Der herrliche Garten. Der Garten ist groß genug um alle Vorteile zu genießen aber auch klein genug damit sich die Gartenarbeit in Grenzen hält - **Einfach genial!**

**Zusatz Garten: Durch die Bauart des Hauses über 3 Seiten und die Baumbepflanzung bieten die eigenen 4 Wände einen optimalen Sichtschutz.**

Das Wohnhaus teilt sich wie folgt auf:

### **Hausteil Strassenseitig - Wohnbereich (ca 90m<sup>2</sup>) bestehend aus:**

Wohnzimmer  
Esszimmer  
Küche  
Vorraum  
Badezimmer  
WC  
Bauernstube

### **Hausteil Gartenseitig, steitlich (ca 40m<sup>2</sup>):**

Vorraum  
Abstellraum  
2 Schlafzimmer  
Badezimmer

### **Zubau Garten, hinten (ca 27m<sup>2</sup>):**

2 Räume die derzeit als Werkstatt und Gartenhaus genutzt werden.

**Sein Auto kann man bequem vor dem Haus oder unter dem Carport abstellen. An der Seite des Gartens vorbei gelangt man zum Hauseingang.**

Man betritt das Wohnhaus und befindet sich in dem Vorraum. Der Vorraum ist mittig positioniert, sodass sich das Wohnhaus in 2 Bereiche aufteilt: Der Wohnbereich einerseits und andererseits der private Schlafbereich, welcher im Laufe der Zeit von einem „Presshaus“ umgebaut wurde und nun die Schlafzimmer beherbergt.

Vom Vorraum aus gelangt man im Wohn-Bereich linker Hand in die Küche und rechter Hand in das neben dem Badezimmer gelegene Wohnzimmer. Von der Küche erreicht man das Wohnzimmer durch das 25m<sup>2</sup> große Esszimmer.

Schlaf- und Wohnbereich werden verbunden durch die Bauernstube. Der dahinter gelegene Wohntrakt kann durch einen eigenen Eingang betreten werden. Hier befindet sich ebenfalls ein Vorraum und ein Abstellraum. Der Hausflur verbindet beide Schlafzimmer und das behindertengerechte Badezimmer.

Es gibt einen weiteren Zubau mit zwei Zimmern, welche derzeit als Lager- und Stauraum genutzt wird.

Ein nicht ausgebauter Dachboden erstreckt sich über die gesamte Größe des Hauses

Durch die Bebaubarkeit (50%, Bauklasse II) können Sie den Umbau dieses Hauses sehr großzügig ausfallen lassen. Das Gebäude befindet sich in der Badener Schutzzone 3.

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap