

**WEIHNACHTEN IM NEUEN HAUS! Modernes  
Einfamilienhaus mit großem Garten wartet auf Ihre  
Gestaltungsideen!**



Visualisierung Vorzimmer

**Objektnummer: 2699\_1521**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kölch**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden





















## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit ein modernes Haus auf einem ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, am Stadtrand von Baden, zum Kauf anbieten zu dürfen! FAST FACTS • Ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer • Ca. 1.100 m<sup>2</sup> Grundfläche • Offener, moderner Grundriss • Wärmepumpe mit Fußbodenheizung • Sonnenschutz, überwiegend elektrisch • Pool mit Überdachung • Großer Garten mit viel Potential • Rasenbewässerung • Separate Garage uvm. NEU! Videobesichtigung: [HIER KLICKEN](#) Hier geht's zum virtuellen 360 Grad Rundgang [HIER KLICKEN](#) UMGEBUNG & LAGE Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit charmanten Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. In einer Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand von Baden, befindet sich dieses sonnige Haus und wartet darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Der nächste Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Bus Station befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem in die Innenstadt oder zum Bahnhof gelangen. Mit dem PKW sind Sie in Kürze auf der B17 oder der Südautobahn. DAS HAUS Sie betreten das Haus durch einen hellen, großzügigen Vorraum mit offener Galerie. Hier können Sie nicht nur Ihre Garderobe, sondern auch gleich Ihre Alltagsorgen ablegen. Schuhe ausziehen und wohlfühlen! Durch den Vorraum gelangen Sie in alle weiteren Räume im Erdgeschoss. Während sich rechter Hand ein WC und ein geräumiges Tageslicht-Badezimmer befinden, finden Sie im Erdgeschoss auch das Highlight des Hauses - die große, offene Wohnküche. Angrenzend an die Küche ist ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich für Familie und Freunde. Hier können Sie gemeinsam gesellige Tage und Abende genießen. Die große Glasfront bietet dabei auch den Blick auf die Südterrasse und in Ihren frei gestaltbaren Vorgarten. Mit dem entsprechenden grünen Daumen lässt sich sicher eine kleine Wohlfühloase vor dem Haus erschaffen. Auf der anderen Seite der Wohnküche kann ein gemütlicher Wohnbereich eingerichtet werden, mit Blick in den hinteren Garten. Über die Treppe im Vorraum gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier wurde das zweite Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Blick in den hinteren Garten untergebracht. Außerdem finden Sie im Obergeschoss noch drei weitere Zimmer, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer und/oder Büro eignen. Das gesamte Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Wärme erzeugt dabei eine Viessmann Wärmepumpe. Elektrische Raffstores (im Erdgeschoss) halten tagsüber die Hitze vom Haus fern. Zieht es Sie an die frische Luft? Der große Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Ihre Wünsche und Bedürfnisse. An heißen Tagen finden Sie im ca. 9,6m x 3,8m großen Swimmingpool mit Überdachung die perfekte Abkühlung. Auch an eine Rasenbewässerung und einen Brunnen wurde gedacht. Darüber hinaus bietet das Grundstück lt. Bebauungsplan auch die Möglichkeit einen Zubau oder eine 2. Wohneinheit (bzw. ein 2. Haus) zu errichten. Es verfügt über ausreichend Potential um zwei Familien zu beherbergen, aber auch die Kombination von Wohnen & Arbeiten wäre mit zwei getrennten Wohneinheiten möglich. Sie wollen das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr

potenzielles neues Zuhause zu zeigen! RECHTLICHES In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 50.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.75

effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!