

**NEUER PREIS!!! Kleines Wohlfühl-Haus in beliebter
Badener Lage mit viel Potential!**



Ansicht vom Garten

Objektnummer: 2699_1556

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	ca. 1968
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	81,00 m ²
Nutzfläche:	161,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 310,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Eldin Cankovic

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden















Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit ein sanierungswürdiges Einfamilienhaus in Baden zum Kauf anbieten zu dürfen. FAST FACTS - Ca. 81 m² Wohnfläche, 3 Zimmer - Ca. 510 m² Grundstücksfläche - Ca. 161 m² Nutzfläche, vollunterkellert - Großer, uneinsichtiger Garten - Außenjalousien - Partykeller - Sanierungsbedürftig - Ausbaupotential (BK 1 & 2, 30% verbaubar) Zum virtuellen 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. Und hier, in einer beliebten Badener Wohngegend, nur wenigen Gehminuten entfernt vom Weikersdorfer Park, befindet sich das Haus und wartet darauf zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Trotz der ruhigen Lage sind das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad zu erreichen. Zukünftig steht Ihnen in wenigen Gehminuten auch ein Supermarkt zur Verfügung. Der nahegelegene Römerweg lädt zu einer entspannten Fahrradtour oder einer Wanderung nach Sooß ein. HAUS & GARTEN Das Haus teilt sich wie folgt auf, nach Eintritt befinden Sie sich im Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Zur rechten Seite befindet sich ein Raum, der Ihr neues Büro, Gäste- oder Kinderzimmer werden könnte. Auf der gegenüberliegenden Seite wurde die Küche untergebracht. Das Zimmer bietet ausreichend Platz für eine großzügige neue Küchenzeile, die keine Wünsche offenlässt. Gerade aus gelangen Sie über die Stiegen hinunter in den Keller. Bevor Sie die Stiegen hinuntergehen, finden Sie zu Ihrer linken Seite ein Badezimmer mit Dusche und WC und das aktuelle Schlafzimmer, mit Blick ins Grüne. Rechts von der Kellertür befindet sich das Wohnzimmer, mit großzügiger Terrasse und Zugang zum Garten. Die Terrasse ist überdacht und lädt daher bei jedem Wetter zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein. Ihr neuer Garten ist uneinsichtig und großzügig, hier lassen sich mit Sicherheit viele schöne Stunden mit Freunden oder der Familie verbringen. Ein geräumiger Keller mit hellen Räumen, WC, Dusche und viel Stauraum runden das Angebot ab. Das Haus benötigt etwas Zuwendung, um 2009 wurden aber laut Verkäufer bereits die Fenster im Erdgeschoss erneuert und die Fassade gedämmt. 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: 310.0 kWh/(m²a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 3.49

eeffizienz:

Klasse Faktor GesamF

tenergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!