

## "Klassisch & Modern"



01 EFH 2500 Baden - View I

**Objektnummer: 1626\_25843**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

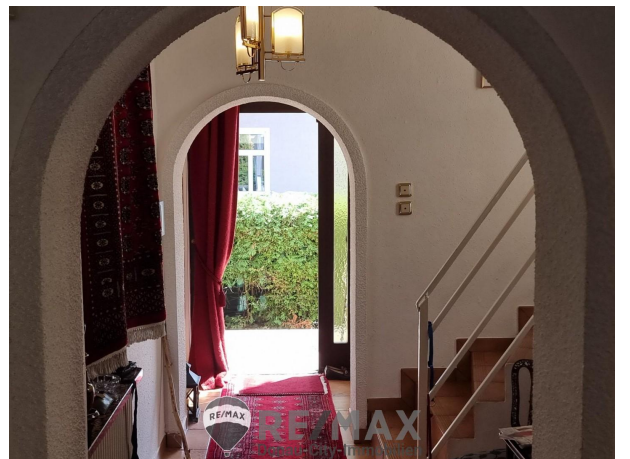
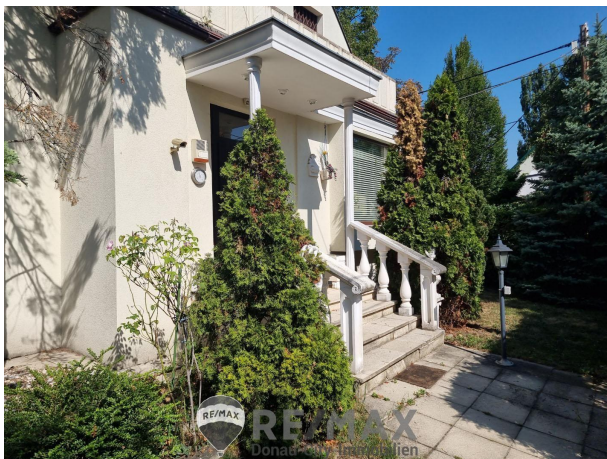
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



akad. IM Günter Puschert





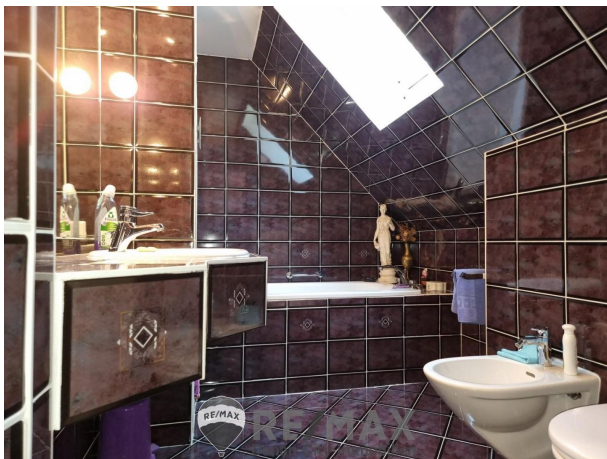






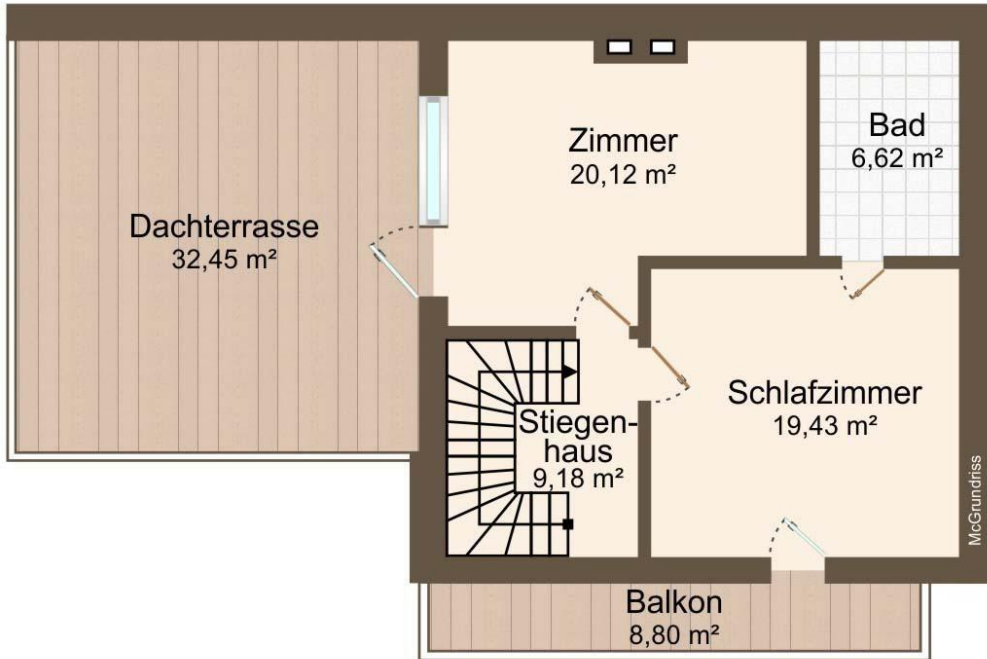












**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



**RE/MAX**  
Haushalts-/Eigenterversicherung

Donau-City-Immobilien **GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"Klassisch & Modern"** Seltene Gelegenheit zum Kauf eines stilgerecht renovierten Einfamilienhauses aus der Kaiserzeit in einer wunderbar schönen und ruhigen Lage in Baden. Das ca. 1910 errichtete Haus wurde Mitte der 1980er-Jahre sehr aufwändig revitalisiert. Der Begriff der "Klassischen Tugend" bezieht sich auf die zeitlose Wertschätzung der geomantisch wertvollen Lage der Immobilie in ruhigem Umfeld mit uneinsehbaren kleinen Refugien im Garten, auf die Gestaltung der Räume, die mit Raumhöhen im Erdgeschoß knapp über 3m ein einzigartiges Wohngefühl vermitteln, auf Zimmer, die mit ihrer Größe Behaglichkeit versprechen und Garant für Wohn- und Lebensqualität sind. Ob Sie die Gestaltung mit hochwertigem Stuck an der Decke beibehalten oder einen modernen Stil in die Einrichtung einfließen lassen - hier ist nichts ausgeschlossen, sondern es ist alles möglich. Über die Stiegen gelangen Sie in den Flur, rechts zur Küche und in das etwa 27m<sup>2</sup> große Esszimmer. Links gelangen Sie ins Wohnzimmer, in einen separierten Gastbereich und auf die Gartenterrasse. Im Erdgeschoß finden Sie weiters zwei Abstellräume, einen Technik-Raum und ein Bad mit Dusche und WC. Im oberen Geschoß befindet sich ein Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon sowie mit eigenem Bad samt Wanne, Bidet und Toilette. Das zweite Zimmer dient aktuell als Büro mit Zugang auf die traumhafte Dachterrasse. In der Außenanlage finden Sie Wasserentnahmestellen, Laternen, eine kleine Terrasse sowie einen Zierbrunnen, relativ uneinsehbar im hinteren Bereich einen Whirl-Pool, neben der Terrasse im Freien eine geflieste Dusche, hinter der Garage ein kleiner Ankleideraum mit Infrarot-Sauna. Die Garage mit ca. 34m<sup>2</sup> mit elektr. Tor beinhaltet auch Werkbank, div. Werkzeuge und Gartengeräte. Klimaanlage (Hokkaido) im Schlafzimmer. Alarmanlage. 2020 Wärmeschutzfassade. Blechdach über Garage 2022 neu. Außenwand-Therme und Warmwasserspeicher ca. 2012. Das Haus liegt in der Katastralgemeinde Rauhenstein, Baden West, in sehr ruhiger Lage. Im Umkreis von etwa 10 Minuten zu Fuß: Supermarkt, Bank, Post, Trafik, Fleischer, Tankstelle, Kinderbetreuung, Volksschule, Strandbad Baden, Ärzte, Krankenhaus, Tierarzt. Öffentlicher Nahverkehr: Bis zur Bus-Station ca. 150m, bis zur Bahn/Straßenbahn ca. 2,5km. **Der Richtpreis: € 789.000,--\*) Sofortkaufpreis: € 840.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 236.700,--/monatlich € 2.762,-- \*)**Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 149.0

ärmeb kWh/(

edarf: m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 1.86

Gesam

tenergi

eeffizie  
nz:  
Klasse D  
Faktor  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz: