

**moderne Doppelhaushälfte mit Keller: hell - Süd-West  
Ausrichtung - energieeffizient - PV - Anlage**



**Objektnummer: 1297**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 114,52 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 171,36 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 95,19 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 56,84 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 27,51 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,69                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 615.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.588,94 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 46,00 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Stromkosten inkl. Heizung und Warmwasser mtl. ca. € 60

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



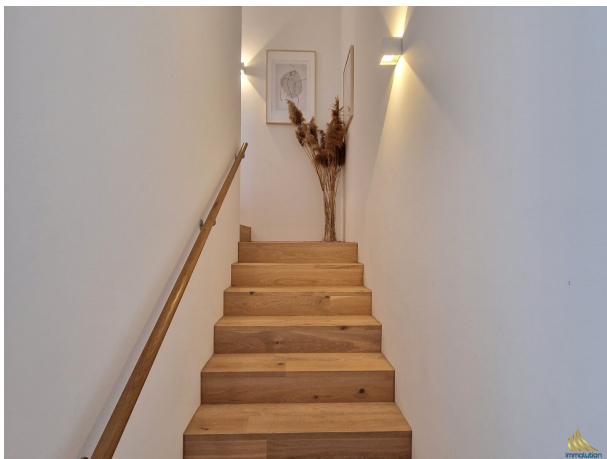






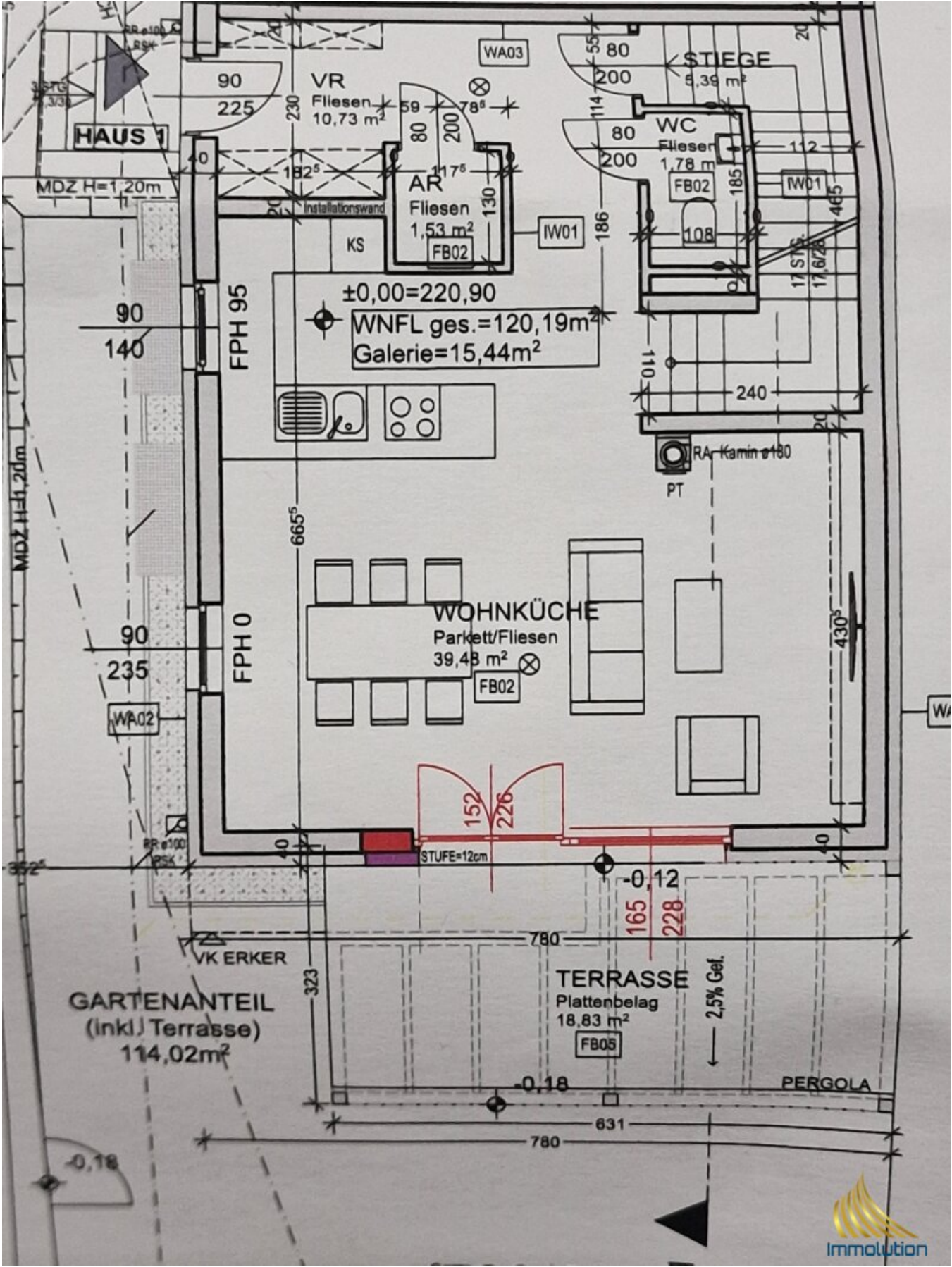




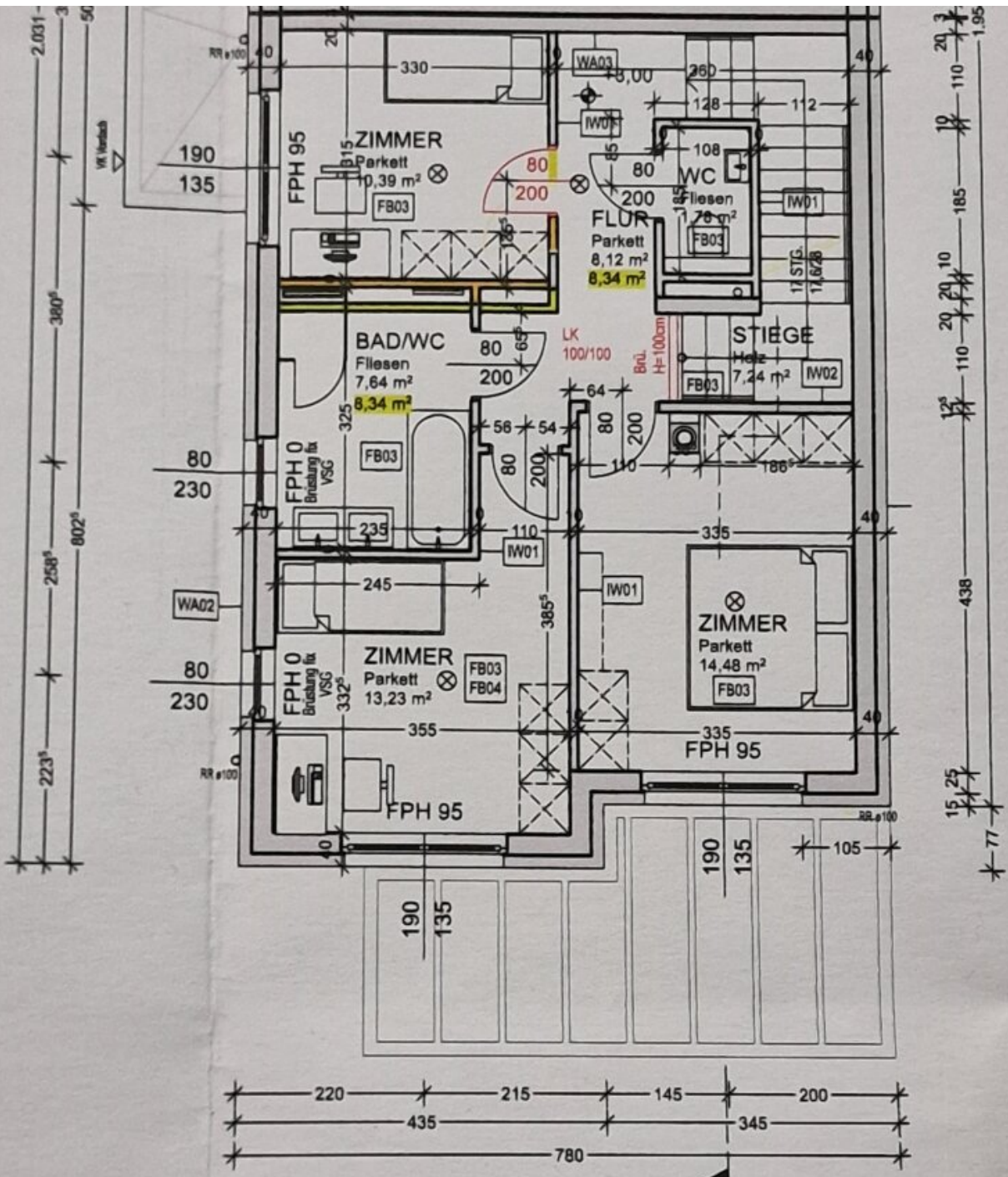






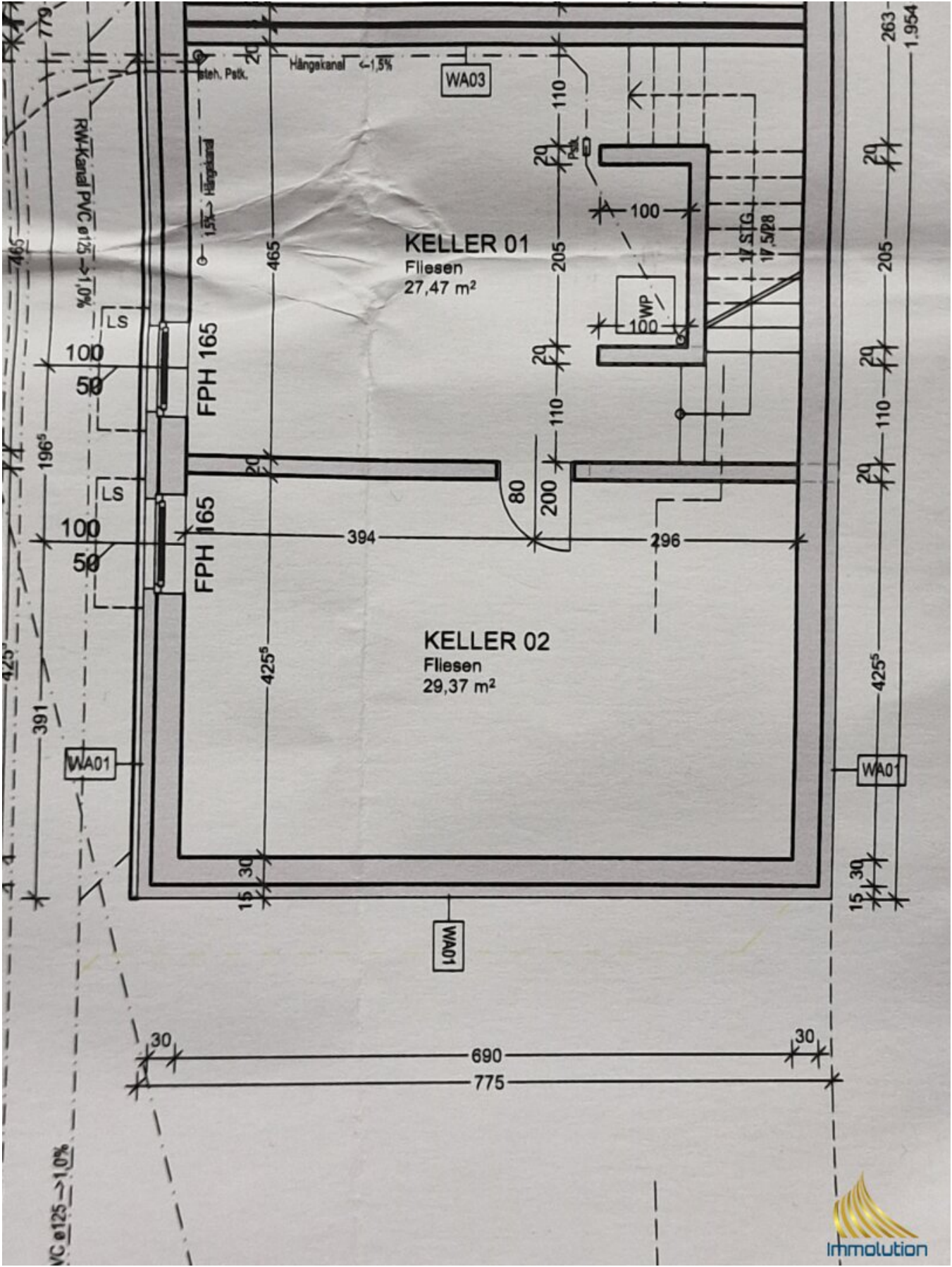






1. OBERGESCHOSS







# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Diese moderne und stilvolle Doppelhaushälfte mit vier Zimmern bietet höchsten Wohnkomfort und lässt keine Wünsche offen.

Das neuwertige Haus besticht durch helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Besonders hervorzuheben ist der sonnige Garten, der ideal zum Entspannen und Genießen einlädt.

Dank energieeffizienter Bauweise erwarten Sie niedrige Betriebskosten und ein umweltfreundliches Zuhause.

Ein perfektes Domizil für alle, die modernes Wohnen in einer hochwertigen Immobilie suchen!

## Eckdaten und Highlights:

- 4 Zimmer
- **Süd-west** Ausrichtung
- ausgebauter **Keller**
- **Fußbodenheizung** mit Kühlfunktion auch im Keller - **Luft-Wasser Wärmepumpe**
- **Flachdachfenster** für mehr Tageslicht im OG
- **hochwertiger** Parkettboden von "Weitzer"
- Kaminanschluss
- Wasseranschluss und Abfluss im Keller (Vorbereitung für Heimkino mit Bar)
- TV und Internetanschluss im Keller (Vorbereitung für Heimkino mit Bar)
- Gartenbewässerungsanlage
- teils überdachte **süd-west Terrasse**
- **PV Anlage 8,8 kWp** (Installation 2023)
- geringe Betriebs,- und Energiekosten
- u.v.m.

## Nähere Infos und Link zum virtuellen 360 Grad Rundgang --> gerne auf Anfrage

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser tollen Immobilie. Ich freue mich Sie persönlich kennen zu lernen!

## „Alleingänge beim Ansuchen um Kredit" ...

können teuer werden. Wir garantieren Ihnen - aufgrund von Erfahrung und Verhandlungsgeschick - günstigere Konditionen, als wenn Sie selbst mit der Bank verhandeln. Testen Sie gleich jetzt unseren [Kreditrechner](#) um sich einen ersten Überblick zu verschaffen

## Sie wollen Ihr Eigenheim verkaufen?

Sie haben bereits eine Wohnung oder ein Haus in Ihrem Eigentum und möchten diese(s) aufgrund eines Umzugs verkaufen? Kein Problem, wir finden den richtigen Käufer für Ihre Immobilie. Berechnen Sie jetzt kostenlos den Wert Ihres Eigenheims in nur wenigen Schritten unter [www.immolution.at](http://www.immolution.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### Sonstige

Bank <3.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.500m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <1.000m



Straßenbahn <3.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap