

**Einzigartiges Familienhaus in Baden: 6 Zimmer, Garten, 2
Terrassen – Ihr neues Zuhause!**



Objektnummer: 309995

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1921
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	210,14 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	749.900,00 €
Betriebskosten:	111,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien



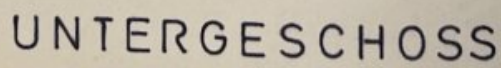


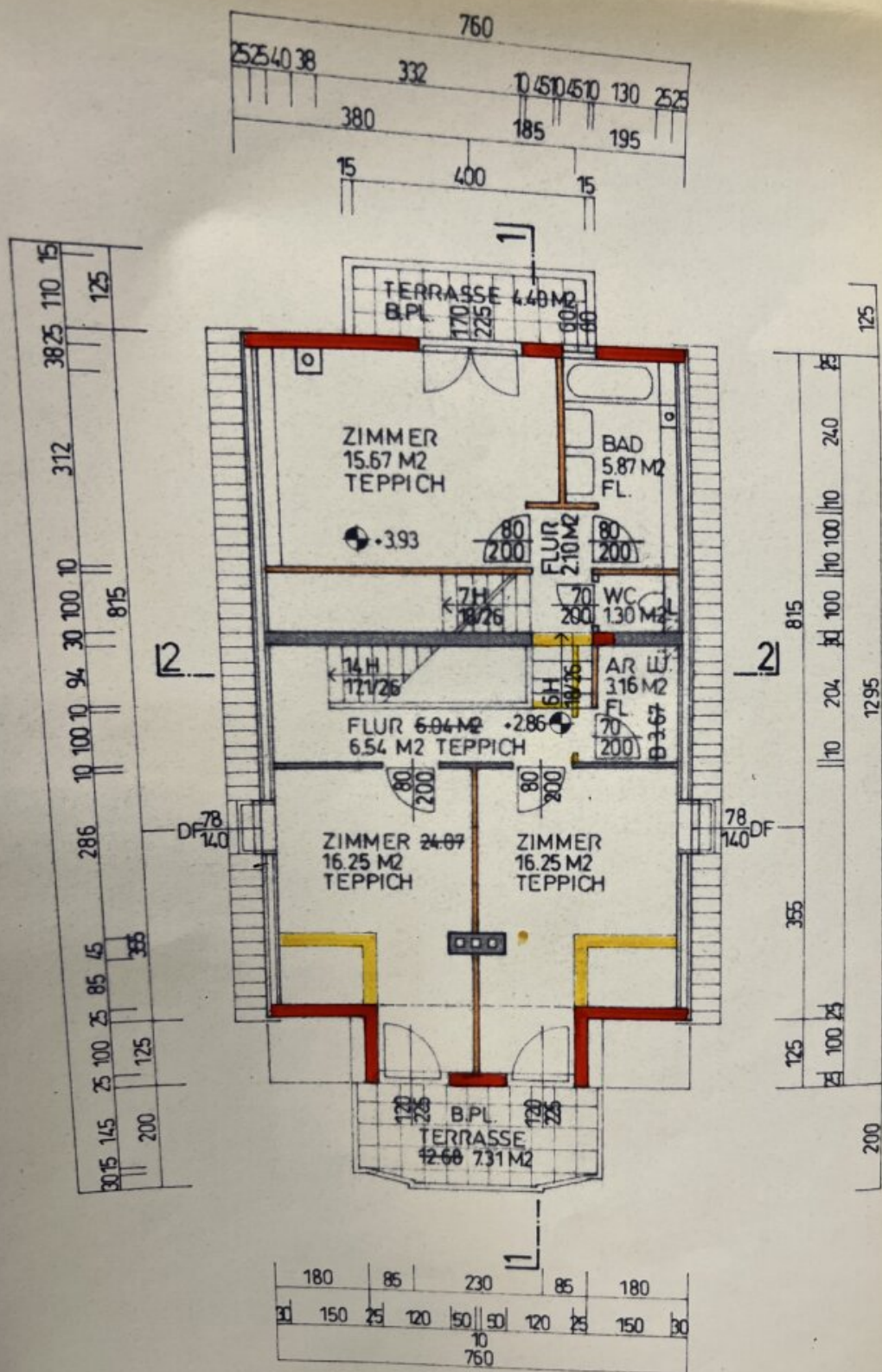




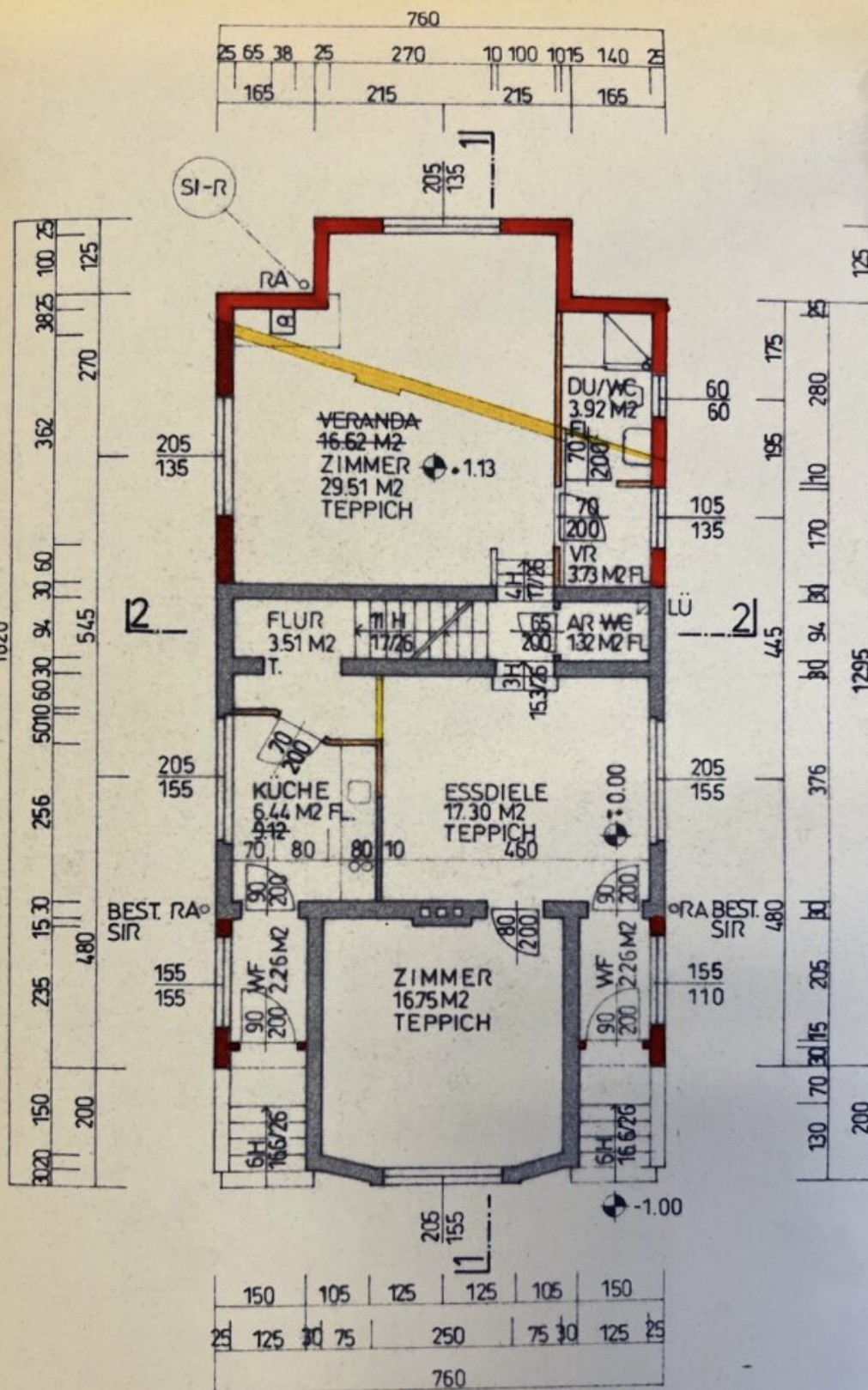




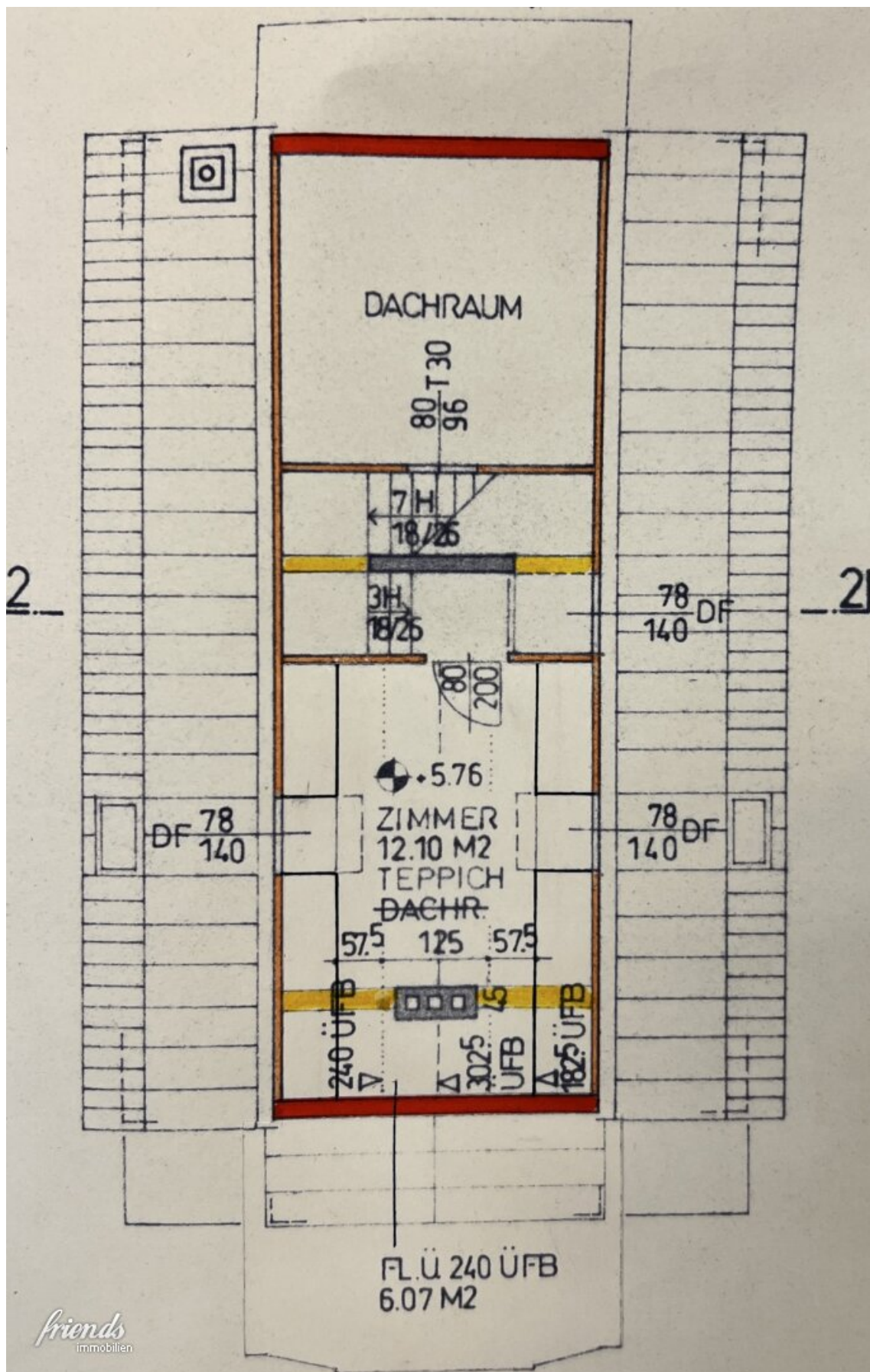


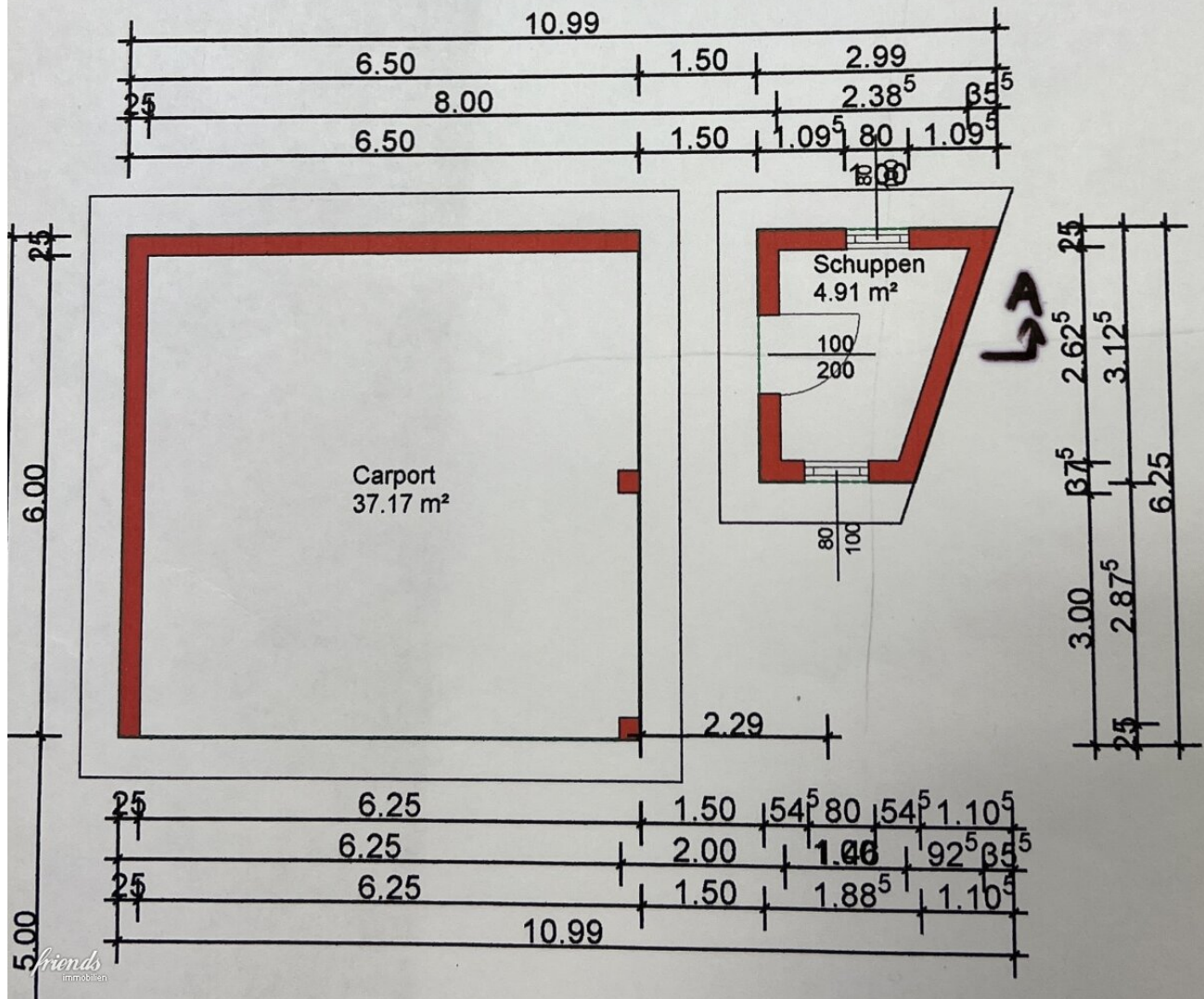


1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS





54	56	103	26	80	155	226	110	132	20	10100	100	1025	
240				286				290	18	355			415

friends
immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses im Jahr **1921** errichtete und **1994** umfassend modernisierte Haus in Baden.

Bereits vor dem Betreten haben Sie die Möglichkeit, bis zu **zwei Autos** bequem im **2004** erbauten **Carport** abzustellen.

Der durchdachte Grundriss und die großzügigen Fenster sorgen für helle, freundliche Räume.

Mit einer Wohnfläche von **ca. 210,14 m²** bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die gesamte Familie.

Der großzügige **Garten** lädt zum Entspannen ein und eignet sich perfekt für gesellige **Grillabende** mit Familie und Freunden.

Ein **Gartenhaus** bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartenutensilien, während **zwei Terrassen** zum Verweilen einladen.

Raumaufteilung des Ein-/Mehrfamilienhauses:

Untergeschoss:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Technikraum und weitere Kellerräume für ausreichend Stauraum
- Direkter Zugang zum sonnigen Garten

Erdgeschoss:

- Zwei Eingangsbereiche (derzeit wird nur einer genutzt)

- **Zwei Zimmer**
- **Essdiele**
- **Küche**
- **Abstellraum**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**

Obergeschoss:

- **Zentraler Flur**
- **Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Abstellraum**
- **Separates WC**
- **Weiteres Zimmer mit Zugang zur zweiten Terrasse**

Dachgeschoss:

- **Geräumiger Hobbyraum**
- **Rohdachboden**

Lage & Infrastruktur:

Diese Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, **Ärzte, Apotheken** und **Bildungseinrichtungen** sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist ausgezeichnet. Baden zählt mit etwa 26.000 Einwohnern zu den besonders lebenswerten Städten im "Speckgürtel" Wiens.

Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Freizeit- und Erholungsqualität sowie ihren historischen Charme aus.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Zögern Sie nicht, und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen.

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!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <750m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap