Bungalow "Rosentraum" mit großem Rohdachboden als Potenzialträger

Objektnummer: 310400

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1885
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	150,00 m²
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 277,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
USt.:	8,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Sostar

Objektbeschreibung

In schöner Lage von Baden und in einer ruhigen Nebengasse befindet sich dieses helle und schöne Einfamilienhaus. Bestehend aus **5 Zimmern** (Esszimmer, Wohnzimmer, Bauernstube, 2 Schlafzimmer), einer **Küche** und **2 Bädern**, befindet sich dieses Haus in erstklassiger Lage und ruhig. Ein Nebengebäude auf der Ostseite des Grundstücks bietet großzügigen Stauraum. Mit toller Verkehrsanbindung und guter Raumaufteilung können Sie Ihr neues Domizil finden.

Das Beste: Der herrliche Garten. Der Garten ist groß genug um alle Vorteile zu genießen aber auch klein genug damit sich die Gartenarbeit in Grenzen hält - **Einfach genial!**

Zusatz Garten: Durch die Bauart des Hauses über 3 Seiten und die Baumbepflanzung bieten die eigenen 4 Wände einen optimalen Sichtschutz.

Das Wohnhaus teilt sich wie folgt auf:

Hausteil Strassenseitig - Wohnbereich (ca 90m²) bestehend aus:

Wohnzimmer

Esszimmer

Küche

Vorraum

Badezimmer

WC

Bauernstube

Hausteil Gartenseitig, steitlich (ca 40m²):

Vorraum

Abstellraum

2 Schlafzimmer

Badezimmer

Zubau Garten, hinten (ca 27m²):

2 Räume die derzeit als Werkstatt und Gartenhaus genutzt werden.

Sein Auto kann man bequem vor dem Haus oder unter dem Carport abstellen. An der Seite des Gartens vorbei gelangt man zum Hauseingang.

Man betritt das Wohnhaus und befindet sich in dem Vorraum. Der Vorraum ist mittig positioniert, sodass sich das Wohnhaus in 2 Bereiche aufteilt: Der Wohnbereich einerseits und andererseits der private Schlafbereich, welcher im Laufe der Zeit von einem „Presshaus“ umgebaut wurde und nun die Schlafzimmer beherbergt.

Vom Vorraum aus gelangt man im Wohn-Bereich linker Hand in die Küche und rechter Hand in das neben dem Badezimmer gelegene Wohnzimmer. Von der Küche erreicht man das Wohnzimmer durch das 25m² große Esszimmer.

Schlaf- und Wohnbereich werden verbunden durch die Bauernstube. Der dahinter gelegene Wohntrakt kann durch einen eigenen Eingang betreten werden. Hier befindet sich ebenfalls ein Vorraum und ein Abstellraum. Der Hausflur verbindet beide Schlafzimmer und das behindertengerechte Badezimmer.

Es gibt einen weiteren Zubau mit zwei Zimmern, welche derzeit als Lager- und Stauraum genutzt wird.

Ein nicht ausgebauter Dachboden erstreckt sich über die gesamte Größe des Hauses

Durch die Bebaubarkeit (50%, Bauklasse II) können Sie den Umbau dieses Hauses sehr großzügig ausfallen lassen. Das Gebäude befindet sich in der Badener Schutzzone 3.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap