

**Traumhaftes Einfamilienhaus in Badener Bestlage:
1.977m² Grundstück, Natur-Badeteich, moderne
Ausstattung**



Objektnummer: 1623/44

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	151,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.380.000,00 €
Betriebskosten:	158,20 €
Heizkosten:	148,00 €
Sonstige Kosten:	157,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simone Klein

SFP Invest GmbH
Neustift bei Schlaining 70
7433 Neustift bei Schlaining





















Objektbeschreibung

Ich freue mich, Ihnen dieses 1911 errichtete und im Jahr 1980 aufgestockte Einfamilienhaus anbieten zu können. Das Haus wurde 2005 um einen modernen Zubau erweitert. In diesem befindet sich ein, über einen separaten Zugang erreichbares, Atelier mit Blick in den Garten. Der traumhafte, große Garten ist ein absolutes Highlight und bietet Privatsphäre aber auch genügend Platz, um weitere Gebäude auf dem Grundstück zu errichten. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet eine Atmosphäre zum rundum Wohlfühlen! Durch hohe Glaselemente wird der offene Wohnbereich mit dem Garten verbunden. So entsteht ein großzügiger Eindruck, der herrliche Blickachsen in jede Ecke des Gartens freigibt.

In Badener Bestlage, am Fuße des Badener Lindkogels gelegen, wird dieses Haus höchsten Ansprüchen gerecht und besticht durch die gelungene Kombination aus stilvollem Altbau mit modernem Zubau. Mit fast 2.000 m² Grundstücksfläche gibt es die Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Hauses, sowie auch zur Errichtung eines weiteren Hauses mit maximal 2 Wohneinheiten. Die Parkfläche am Grundstück kann großzügig erweitert werden.

Das Grundstück ist nach Westen ausgerichtet, im hinteren Teil gibt es zudem einen großen Schwimmteich. Der herrliche Altbaumbestand bietet an heißen Tagen viele Möglichkeiten, sich in den natürlichen Schatten zurückzuziehen.

Der Eingangsbereich mit Windfang bietet genügend Platz für eine Garderobe.

Ein Schlafraum, ein Arbeits-/Wohnzimmer und ein kleines Bad mit WC, sowie der Technikraum befinden sich ebenfalls auf der unteren Ebene.

Weiter im Erdgeschoss finden Sie den großzügigen Wohn-Essbereich, mit offener Küche und Kachelofen (ca. 61 m²). Die Küche wurde hochwertig eingerichtet (Steinplatte, hochwertige Geräte).

Durch die riesigen Fenster und einer Raumhöhe von 3,40 m entsteht ein großartiges Raumgefühl.

Eine unmittelbar an den Wohnbereich angeschlossene, große, nach Süden ausgerichtete Terrasse ist vorhanden.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafräume in angenehmer Größe, ein großes Wohn-/Arbeitszimmer, ein Badezimmer (mit Wanne und bodenebener Dusche,) sowie ein eigenes WC zur Verfügung.

Der gesamte Wohnbereich wird durch Wand- oder Fußbodenheizung mit Niedrigtemperatur

beheizt. In allen Wohn-Arbeitszimmern sind LAN-Anschlüsse installiert.

Der Altbaubereich ist unterkellert und wurde als Weinkeller genutzt.

Die monatlichen Kosten bleiben auch bei den momentan, hohen Energiekosten sehr niedrig. Die Energiewerte ergeben sich lediglich aus dem ursprünglichen Baujahr des ersten Bauteils.

Lage:

Ebenes Grundstück, 20 Min. zu Fuß zum Hauptplatz, 1,8 km zum Bahnhof (Südbahnlinie), A2 Autobahn-Anschluss

Baden 3,7 km, 20 min. bis Wien.

Trotz der beschaulichen Grünruhelage muss auf eine gute Infrastruktur in der nahen Umgebung nicht verzichtet werden. Der grüne Markt, das Rosarium, das Stadttheater oder das Casino befinden sich im Nahbereich.

In Baden finden Sie sämtliche Grundschulen und höhere Schulen, eine Vielzahl an Freizeiteinrichtungen (Römertherme, Strandbad) und ein vielfältiges Kulturangebot. Badens gepflegte Parkanlagen und die historische Innenstadt wurden von der Unesco zum Weltkulturerbe ernannt.

Es sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt vorhanden, die nahegelegene Shopping City Süd an der A2 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Der Wienerwald lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, die Weinberge am Rande der Stadt bieten sich ebenfalls für Spaziergänge und zur Einkehr bei einer Vielzahl an Gastronomiebetrieben an.

Für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Das Exposé beinhaltet viele weitere Bilder und die Pläne.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.