DAS IST MAL WAS ANDERES! IHR luxuriöses und unvergleichbares SEEHAUS in Baden!

Objektnummer: 7939/2300161625

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	230,00 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.920.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus am **malerischen Seegrundstück mit eigenem Seezugang** in Baden!

Dieses **beeindruckende Anwesen** bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen **Lebensstil**, der von **Komfort**, **in jedem Winkel** von **Eleganz** und einem **atemberaubenden Seeblick** geprägt ist.

Auf großzügigen **ca. 1.400m²** befindet sich die herrliche **2022-2023 kernsanierte Residenz** mit einer geräumigen **Wohnfläche auf ca. 230m²** mit zusätzlichen 30m² weiterer Nutzfläche.

ZU DEN RÄUMLICHKEITEN:

Das ERDGESCHOSS überzeugt durch sein grandios durchdachtes offenes Raumkonzept

- Entree
- Wohnbereich mit kuscheligen Kamin
- Essbereich für genügend Platz für die ganze Familie und Freunde
- Riesige Küche mit Geheimzugang in einen separaten Raum/Wirtschaftsbereich
- Gästezimmer mit eigenem Badezimmer
- Gästetoilette mit Handwaschbecken
- Geräumiger Abstellraum
- Entree in den Garten

- Technikraum

Des weiteren besticht der moderne **Feinsteinzeugboden mit Fußbodenheizung** sowie für wärmere Tag die **Klimaanlage**. Nicht zuletzt sollten auch die 3-fach Isolierverglasten **Panoramafenster** nicht unerwähnt bleiben.

Das OBERGESCHOSS bietet für jeden Bewohner seinen eigenen Bereich und werden auch hier einige Highlight geboten.

- Elternschlafzimmer mit zwei sich perfekt in den Raum einfügenden Büroplätzen sowie ein **zum See ausgerichtetes Panoramafenster** und ein en suite Badezimmer mit freistehender Wanne, ebenerdiger Dusche und abgetrennte Toilette und Bidet

- 2 Kinderzimmer welche derzeit noch zusammenliegen aber bereits so vorbereitet sind, dass eine Trennung problemlos vorgenommen werden kann

- Eigenes Kinderbadezimmer

- Separate Toilette

Hier wandelt man großteils auf **modernen Holzboden** ebenfalls mit **Fußbodenheizung**. Auch hier findet sich in **jedem Zimmer eine Klimaanlage**.

Besonderes Highlight ist das **Netz in der Decke,** welches sich herrlich – via einer charmanten Wendeltreppe in den Dachboden – **zum spielen für die Kinder eignet.**

Der DACHBODEN bietet weiters viel Staurraum.

IM GARTEN erwartet Sie nicht nur eine große gemütliche Terrasse mit eigenem

Loungebereich sondern auch eine nette Feuerstelle mit Sitzgelegenheit sowie eine geräumige Biohorthütte.

Des Weiteren gibt es hier auch bereits ein **Planunskonzept** welches unter anderem **einen kleinen Kreisverkehr** beim Einfahrtstor und **natürlich eine charmante Gartenplanung** vorsieht. Doch hier können Sie auch ganz Ihre eigenen Ideen freien Lauf lassen.

Die **Infrastruktur und Erreichbarkeit** ist als **gut** zu bezeichnen:

BUS: 2 Minuten zu Fuß

Einkaufsmöglichkeiten: 3-5km in Baden oder Oeyenhausen

A2 Anschluss Baden: ca. 3km entfernt

Kindergarten: ca. 4,5km entfernt

Volksschule: ca. 4km entfernt

Zusammengefasst bietet sich hier eine seltene und großartige Möglichkeit ein einzigartigen Zuhause für Sie und Ihre Familie zu werden und viele wunderschöne Erinnerungen zu schaffen.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan, weitere Fotos und stehe auch für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte

Unterlagen weiterleiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <2.500m

Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap