

# **Charaktervolles Winzer- und Handwerkshaus von 1912 mit großem Garten in Baden**



**Objektnummer: 310963**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 86,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 5,79
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,00 €

## Ihr Ansprechpartner

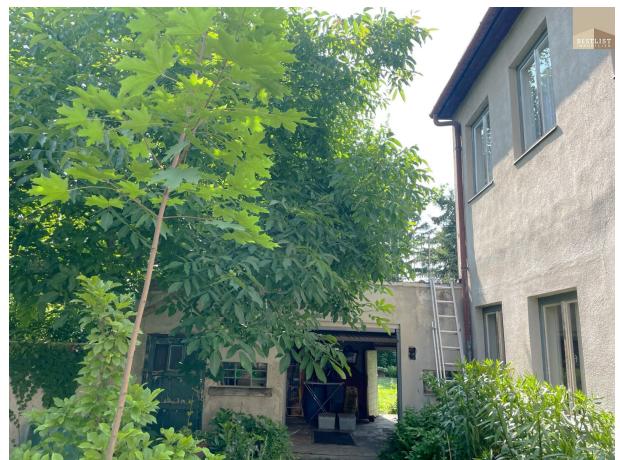


**Peter Krammer**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 31 31 657





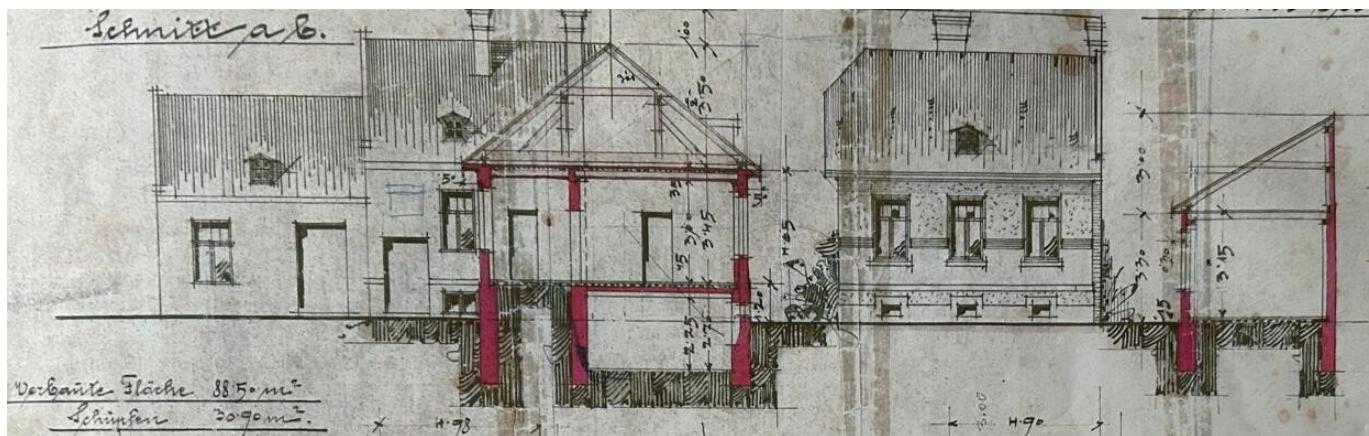


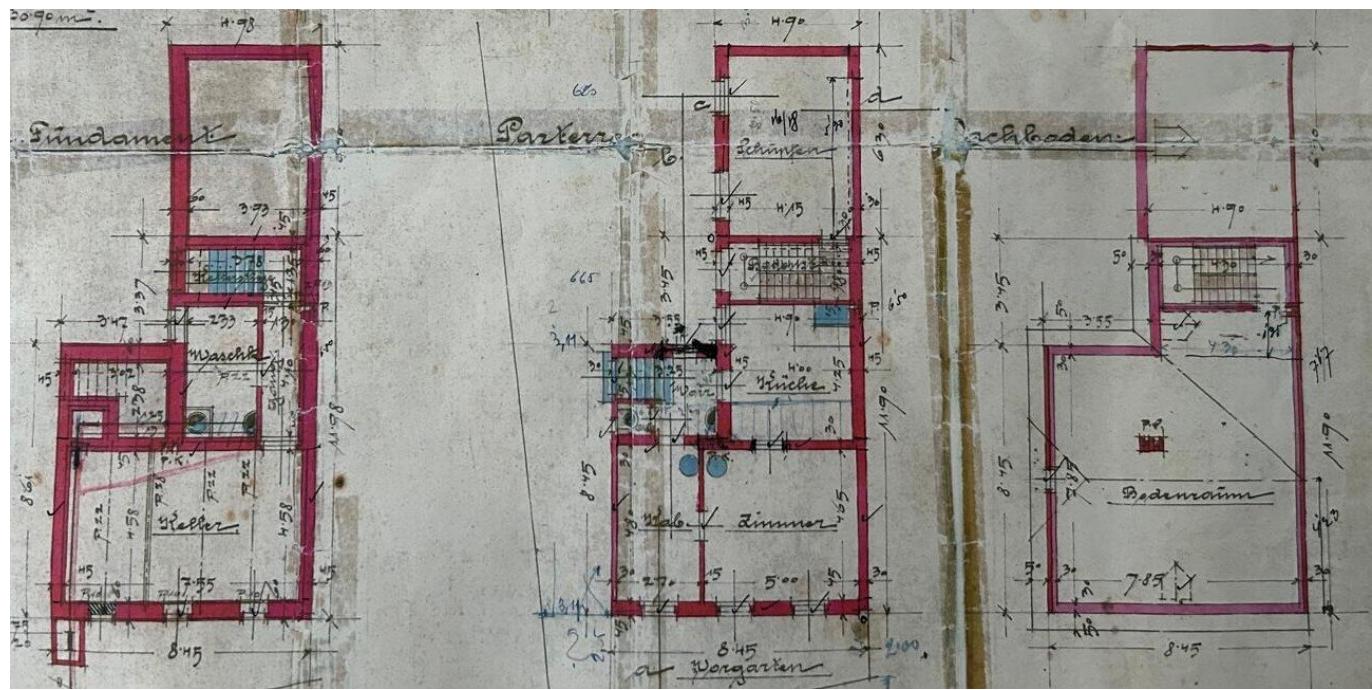


KI generiertes Beispielbild 54m<sup>2</sup> Südwestterrasse



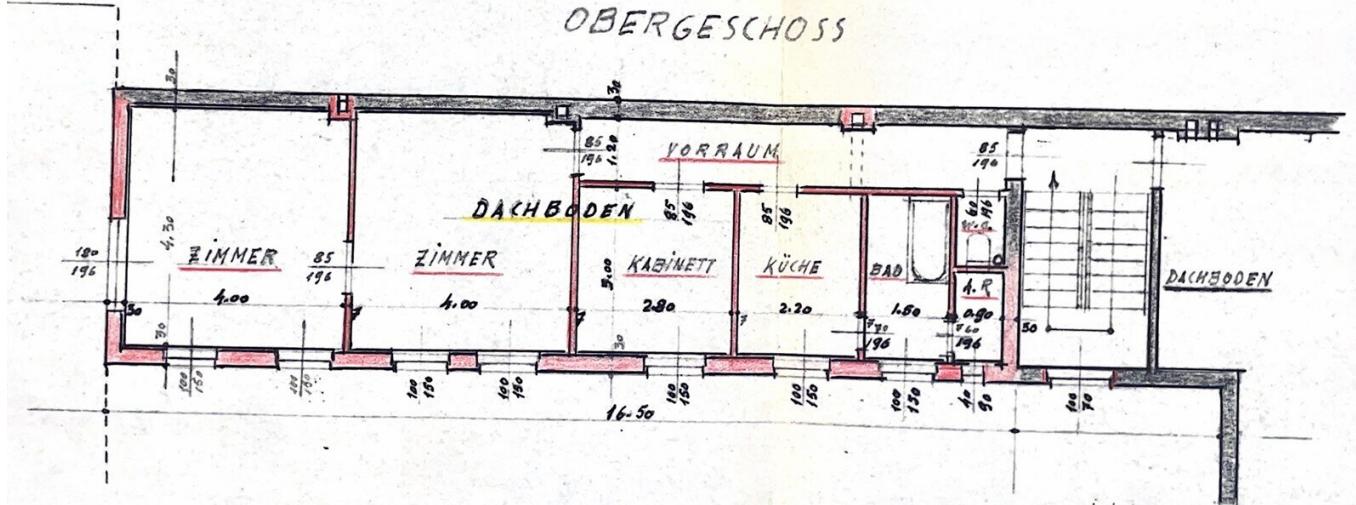


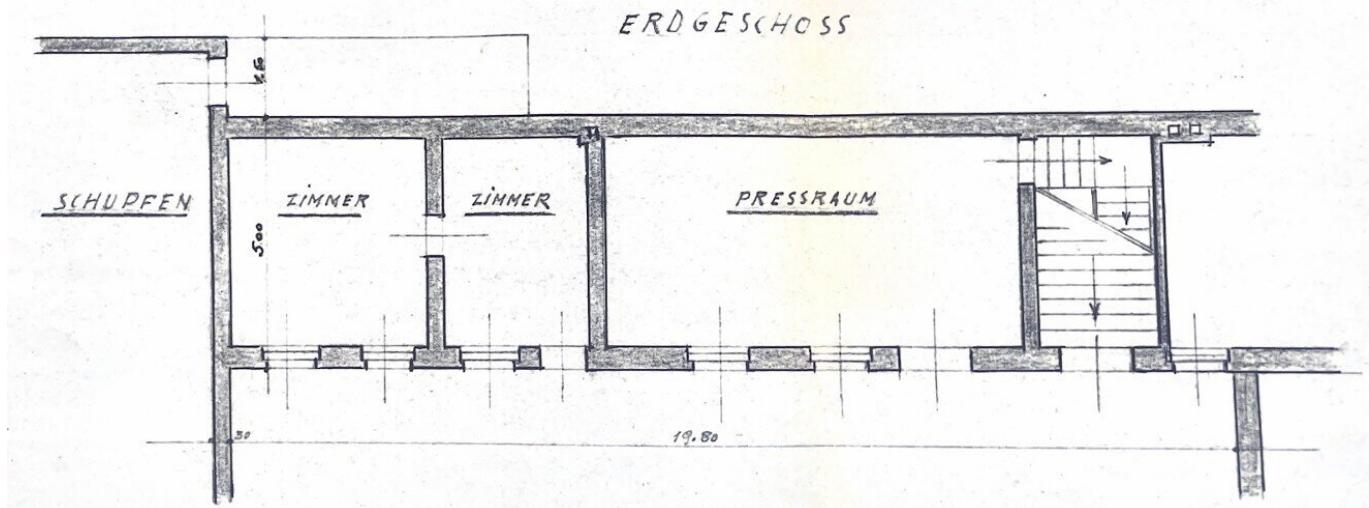


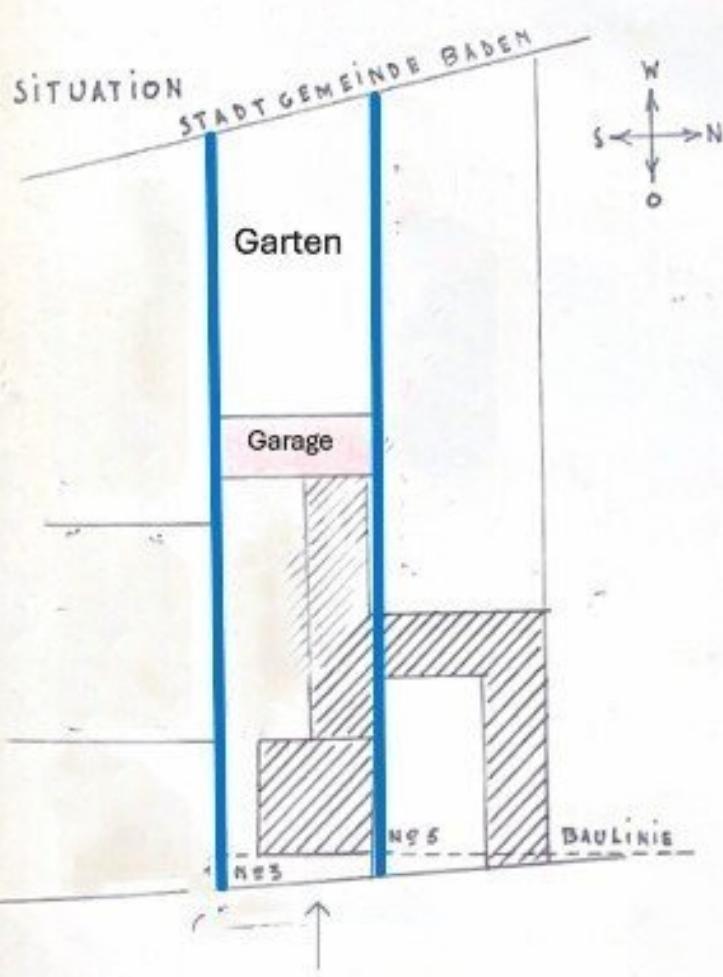


MASSSTAB 1:100

## OBERGESCHOSS

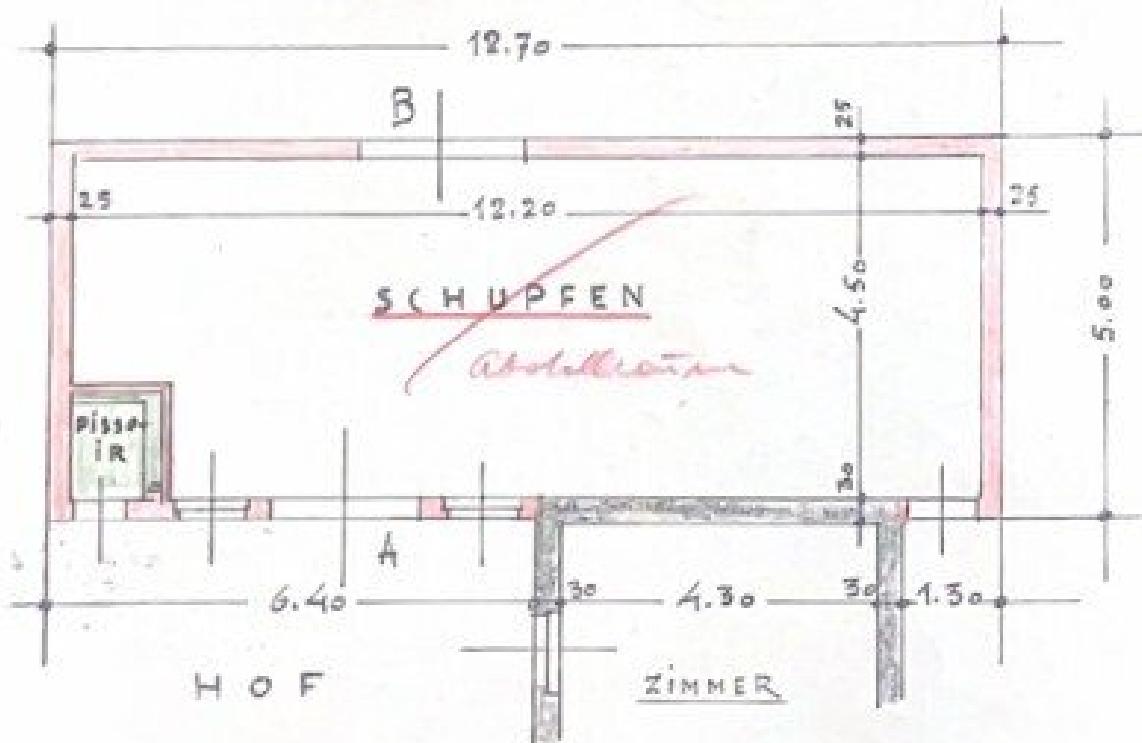






EBENERD

MASSTAB 1:100



# Objektbeschreibung

Winzerhaus mit 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 791 m<sup>2</sup> Grund, weitläufiger Garten und unverbaubarer Grünblick.

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!

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 <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

### Verkehr

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

Straßenbahn <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap