

## **Dachgeschoss mit Traumblick!**



Aussicht

**Objektnummer: 4804**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,57 €
<b>USt.:</b>	16,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Popp

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

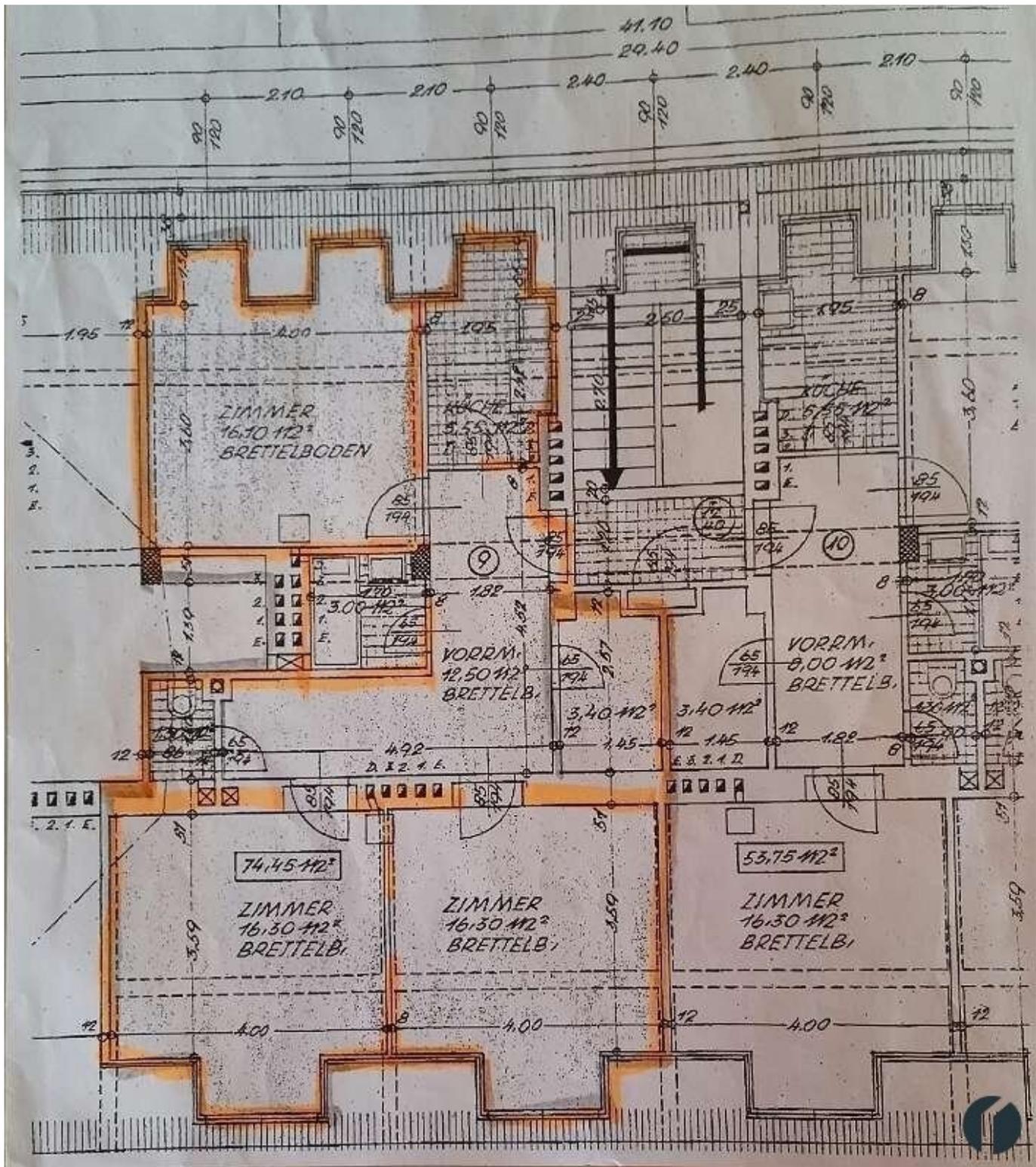
H ?+43 660 1551964?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Schmuckkästchen mit traumhaftem Ausblick und vielen Möglichkeiten!

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet ein Wohnerlebnis der besonderen Art. Der **südseitige Ausblick** reicht von der Hohen Wand bis zum Schneeberg, während auf der anderen Seite die malerischen **Weinberge** zum Träumen einladen. Ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Genießer!

## Raumaufteilung und Möglichkeiten

- **Zentrales Vorzimmer:** Großzügig gestaltet mit zusätzlichem Stauraum.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen zum Innenbereich der Wohnanlage.
- **Küche:** Eine EWE-Küche, die in der Wohnung bleibt, lädt zum Kochen ein. Für mehr Offenheit kann die Wand zur Küche entfernt werden, um eine großzügige Wohnküche zu schaffen. Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt!
- **Wohnzimmer:** Hell und sonnig, mit spektakulärem Blick und ohne direktes Gegenüber.
- **Bad und WC:** In getrennten Räumen für zusätzlichen Komfort.

## Wohnanlage und Ausstattung

Die gepflegte Wohnanlage und das Haus befinden sich in einem guten Zustand:

- **Parkähnlicher Garten:** Exklusiv für Anrainer, liebevoll gepflegt vom Hausmeister.
- **Beheizung:** Gas-Zentralheizung, unterstützt durch eine vor einigen Jahren durchgeführte Wärmedämmung am Dachboden, die die Heizkosten spürbar reduziert hat.
- **Zusatzräume:** Ein Kellerraum sowie ein großzügiger Fahrradraum stehen zur Verfügung.

## **Fazit**

Diese Wohnung kombiniert den Charme eines Dachgeschosses mit einem unvergleichlichen Ausblick und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Der parkähnliche Garten und die gut erhaltene Wohnanlage machen dieses Schmuckstück perfekt für alle, die Ruhe, Komfort und Potenzial suchen. Lift ist keiner eingebaut, daran gewöhnt man sich rasch.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

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 <7.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap