

Historische, generalsanierte Villa auf außergewöhnlichem Parkgrundstück in Baden



Objektnummer: 1939/129075

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1928
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	166,93 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	698.000,00 €
Provisionsangabe:	

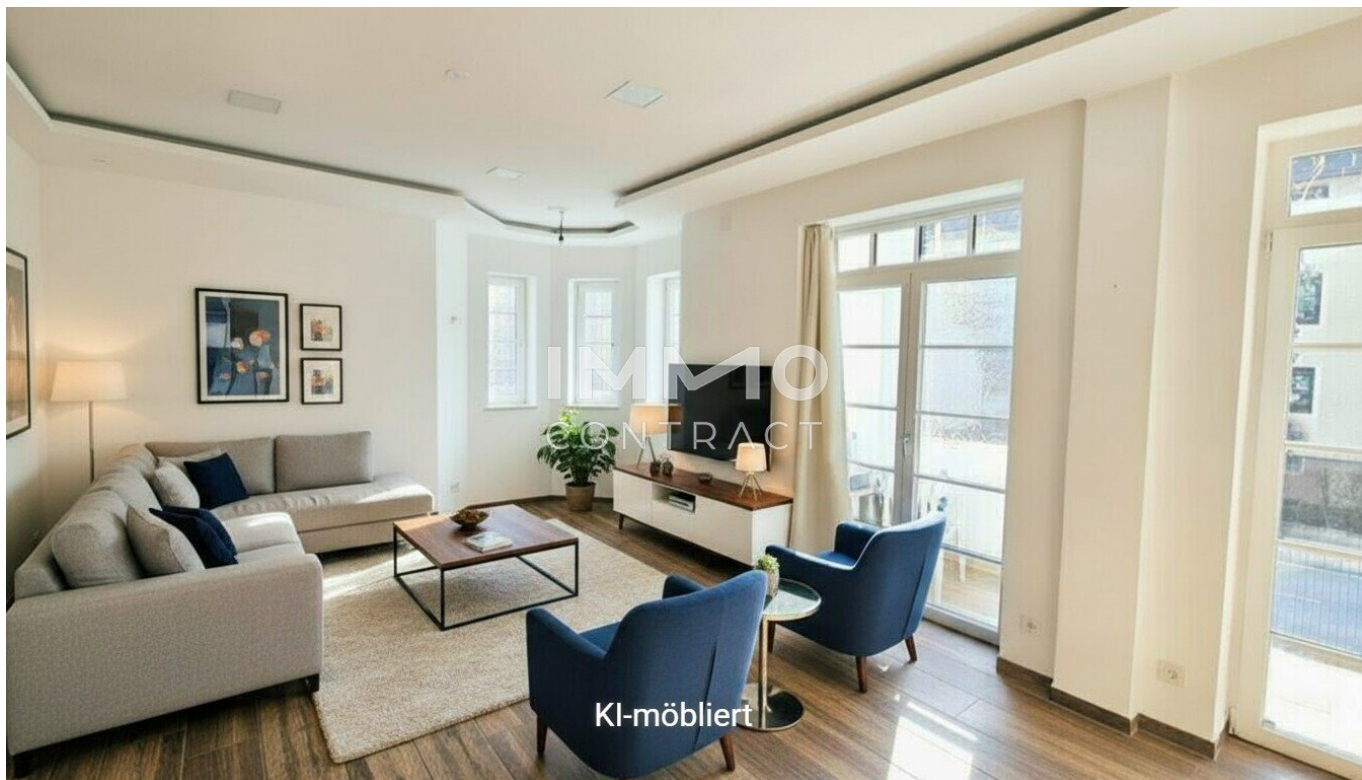
25.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simone Vasicek

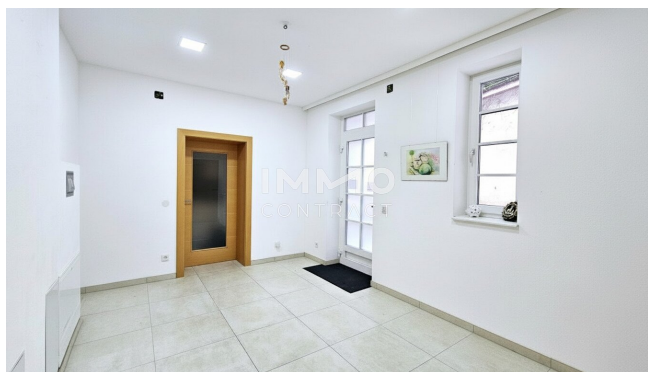
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9-13
2500 Baden













Objektbeschreibung

Diese **neuwertige Villa** wurde **1928 erbaut** und verbindet historischen Charme mit modernsten Annehmlichkeiten. In massiver Bauweise errichtet und zuletzt im Jahr **2013 umfassend modernisiert und saniert** ist sie nach Südwesten ausgerichtet und bietet ein eindrucksvolles Wohngefühl.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 167 m²** und einer beachtlichen **Grundstücksfläche von 2.221 m²** (ca. 900 m² davon eben) bietet dieses Anwesen genügend Raum für die ganze Familie.

Im Erdgeschoß empfängt Sie ein heller, großzügiger Eingangsbereich, über welchen alle Zimmer zentral zu begehen sind - das große Wohn-/Esszimmer mit behaglichem Kamin, kleiner Terrasse sowie Verbindung zur geräumigen Küche, Gästebad mit Dusche und WC, ein weiterer kleiner Vorraum mit Stiegenaufgang, sowie ein Technikraum.

Die moderne Küche ist perfekt mit hochwertigen Elektroeinbaugeräten für kulinarische Abenteuer ausgestattet und hat zudem einen separaten Ausgang zu einer Terrasse und dem Garten.

Das Obergeschoß ohne Schrägen punktet mit 2 großen Schlafzimmern mit gemeinsamem Balkon, kleinem Büro, Badezimmer und separatem WC. Vom geräumigen Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Walk-in-Dusche und Whirlbadewanne haben Sie Zutritt zur 32m² großen Dachterrasse - grandioser Ausblick garantiert.

Beheizt wird das Haus mittels **Luftwärmepumpe**, eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme.

Hochwertige Parkettböden, Feinsteinzeug- und Steinfliesen, Alarmanlage u.v.m. komplettieren die qualitative Ausstattung. Ein **SmartHome-System** (Heizung, Licht, Schlösser etc.) ist über ein iPad im Wohnzimmer oder Handy steuerbar. Ein modernes Audio-System im Wohnzimmer und der Küche garantiert ein perfektes Sounderlebnis.

Der Garten wird Sie begeistern! Terrassenförmig angelegte Beete warten auf Ihre individuelle Gestaltung, Sitzplätze laden zum Verweilen ein, ein großer Abstellraum bietet viel Stauraum für Ihre Gartenutensilien. Beeindruckende Felswände, ein kleiner Wald mit Ausgang zu Wanderwegen, eine eigene Höhle, die an heißen Tagen angenehme Kühle spendet und zu Feiern mit Freunden einlädt, und nicht zu vergessen der Blick zur Burgruine Rauheneck - all das macht dieses Objekt einzigartig!

Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieser Liegenschaft verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und lasse Ihnen gerne detaillierte Informationen zukommen.

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <7.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Straßenbahn <3.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap