

**Moderne, zentrumsnahe Familienvilla mit großem Garten  
in gefragter Grünruhelage (!)**



**Objektnummer: 1273**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden                       |
| Baujahr:                      | 2006                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Wohnfläche:                   | 195,16 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 53,50 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 3                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 3                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,02                           |
| Kaufpreis:                    | 1.690.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilienreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11













































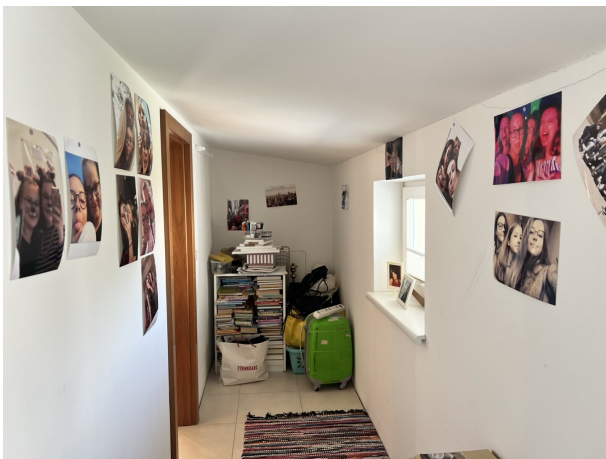




































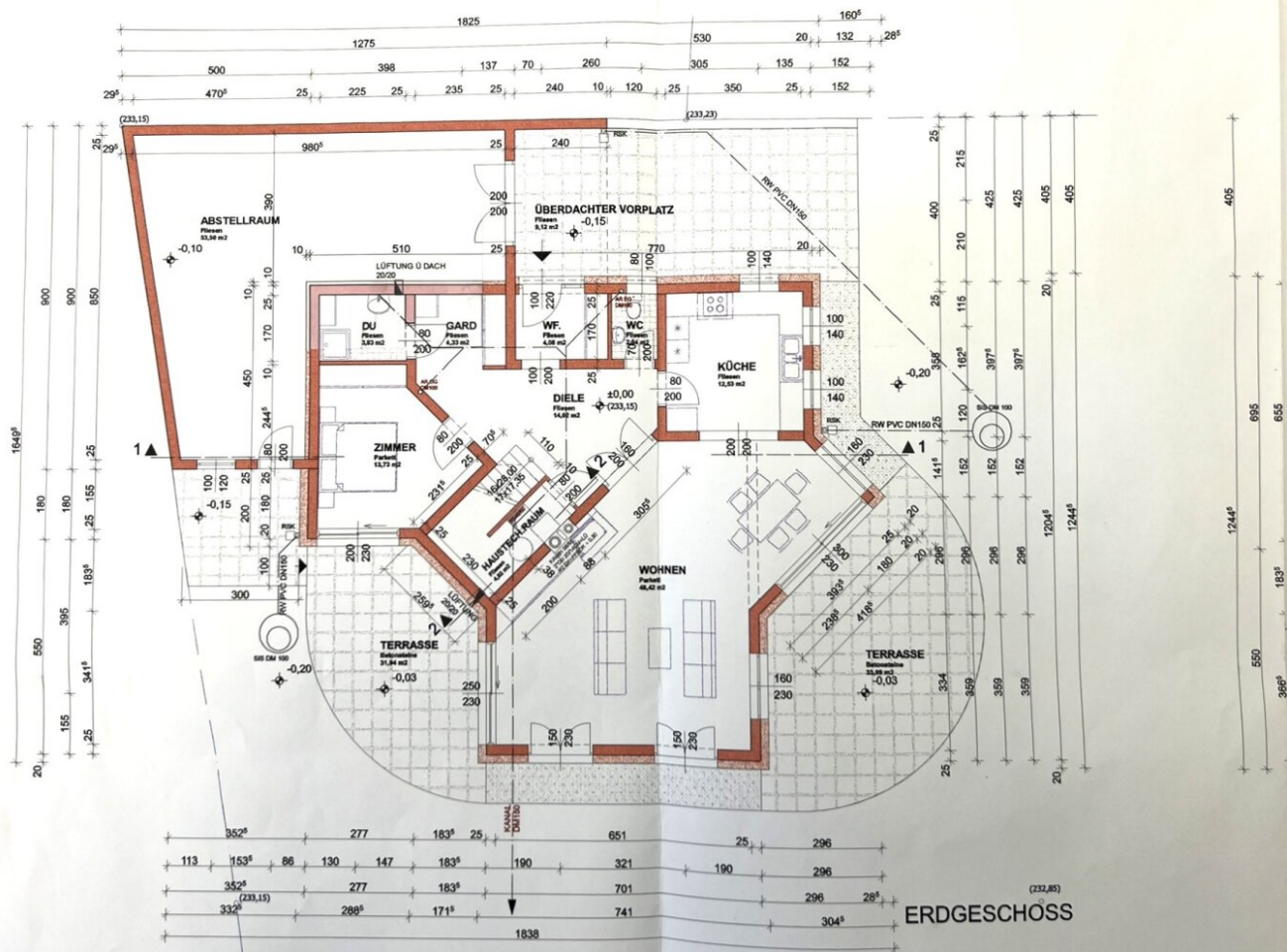




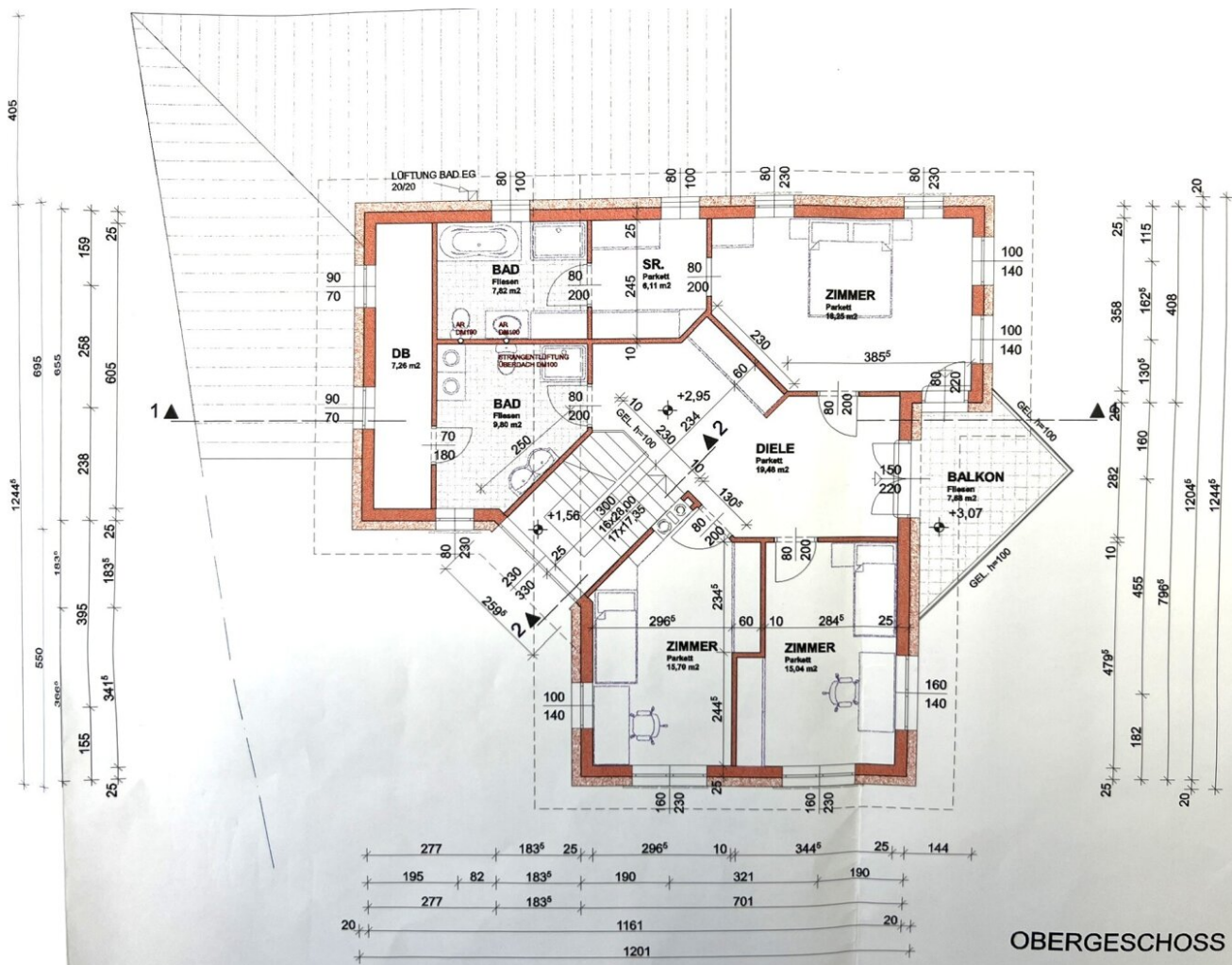




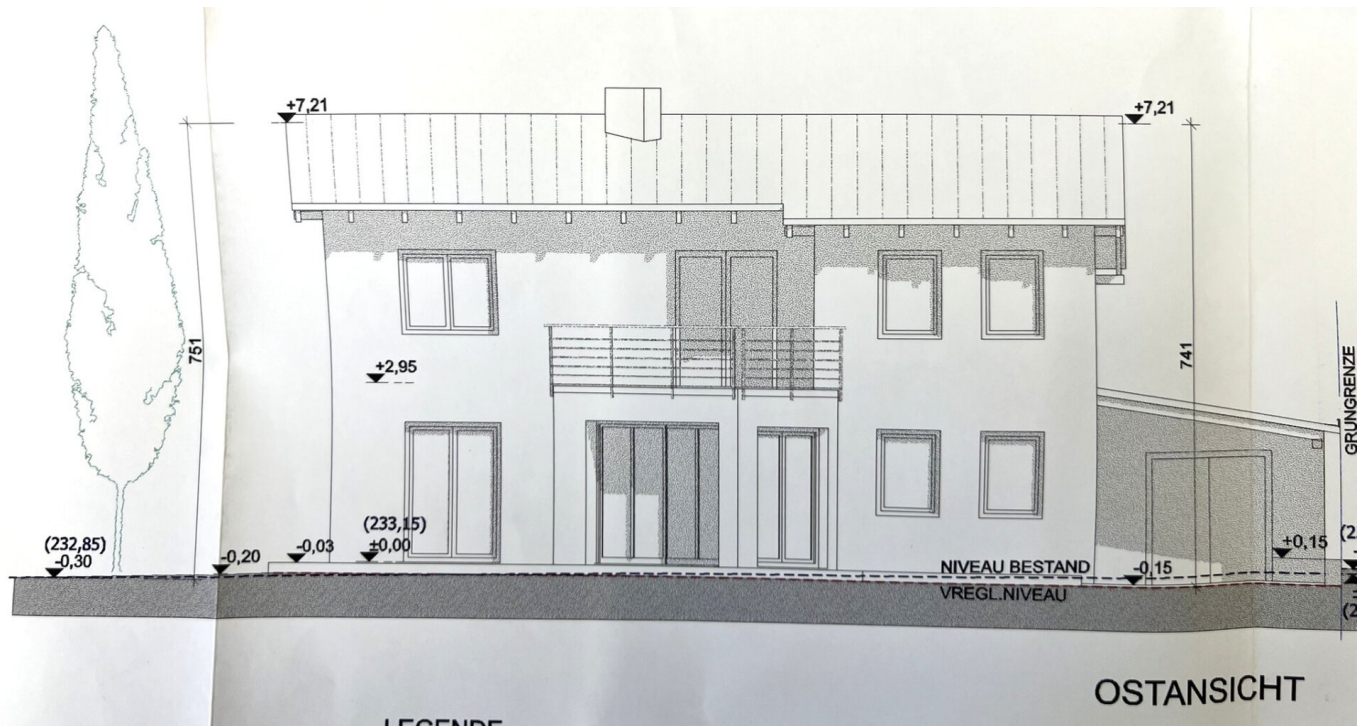




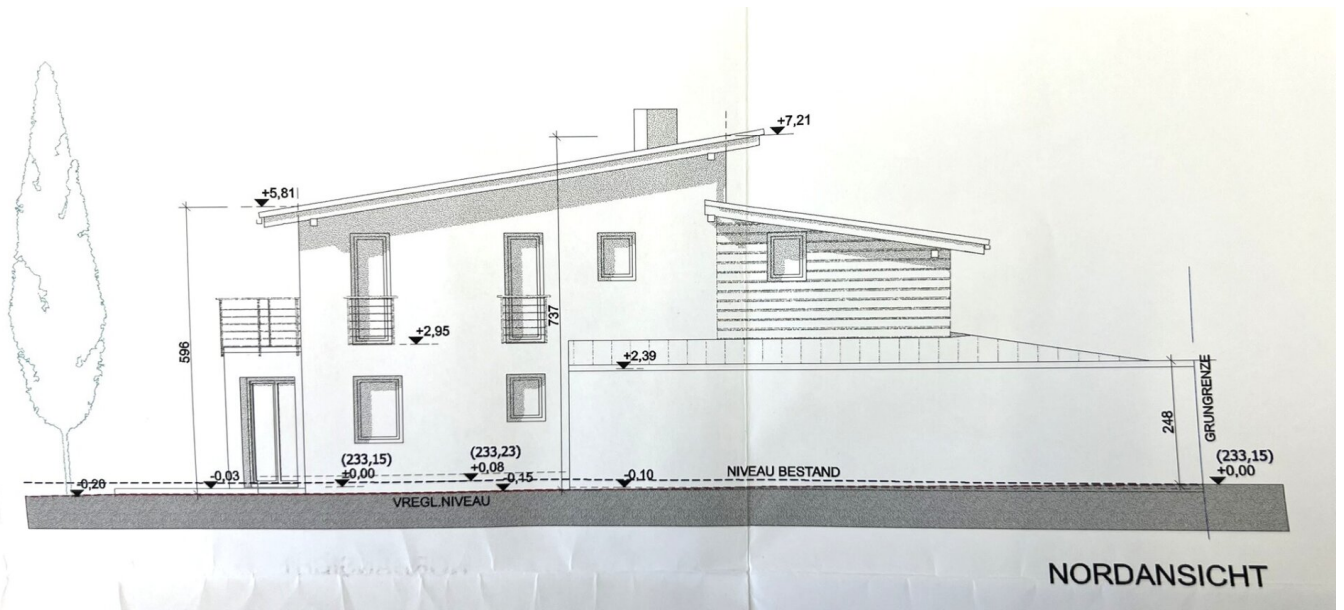




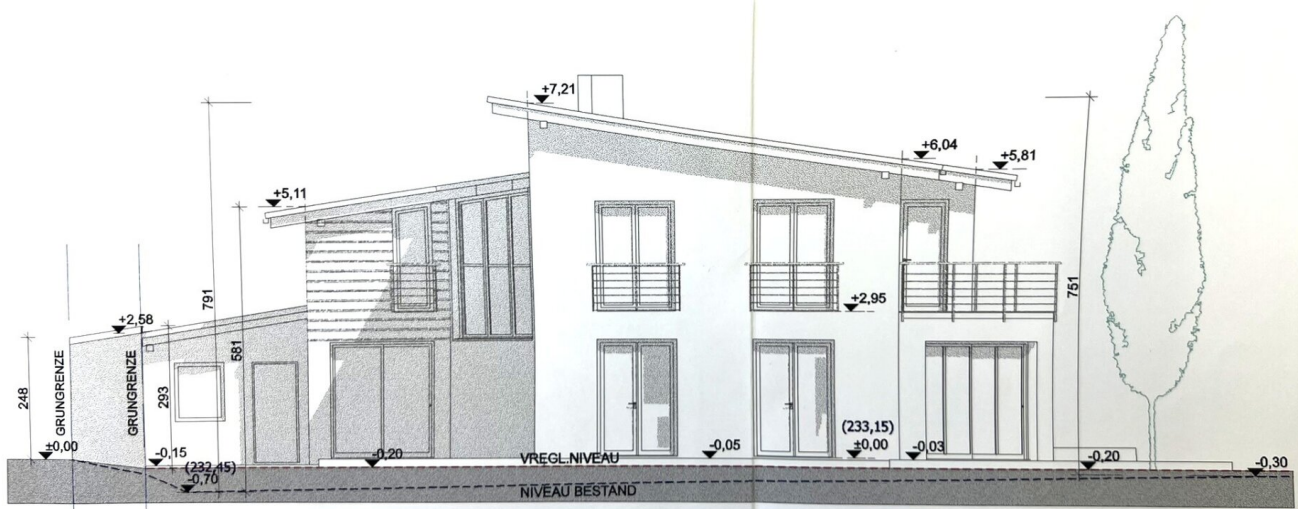






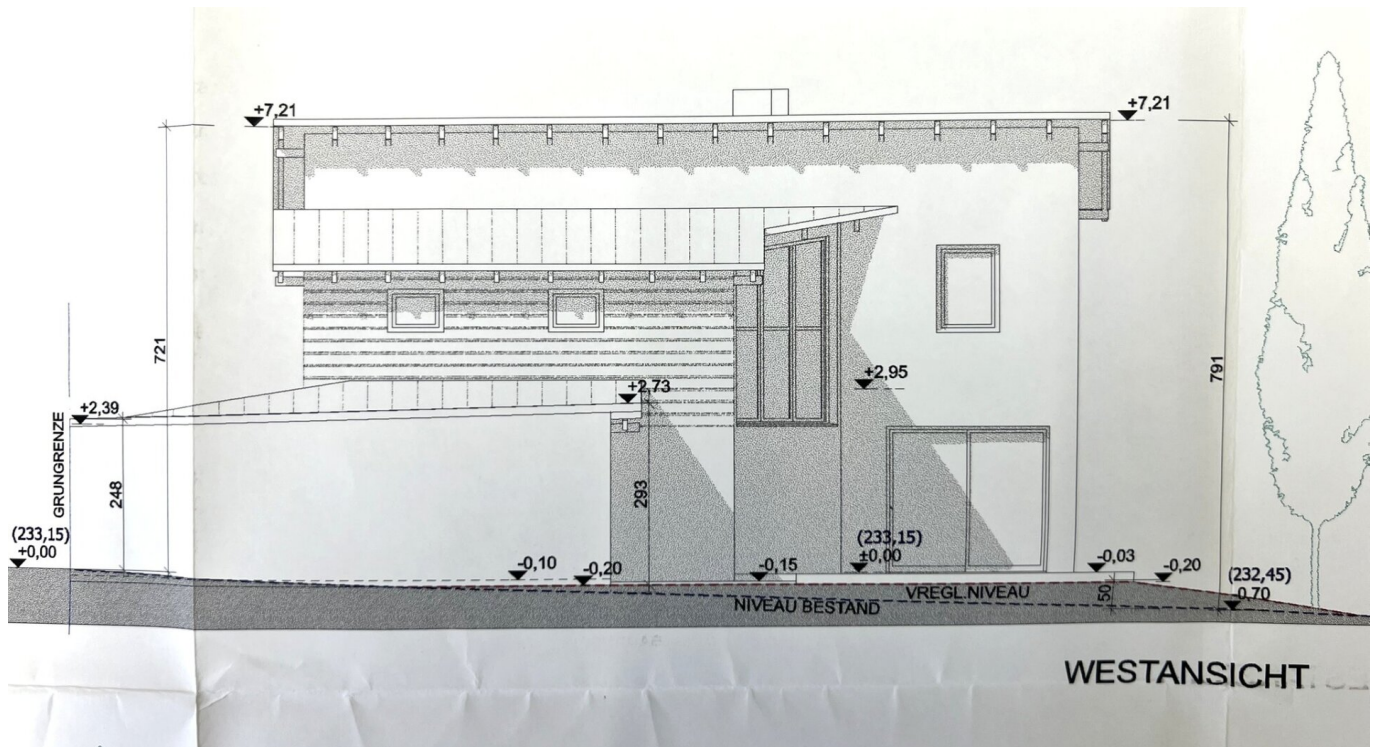




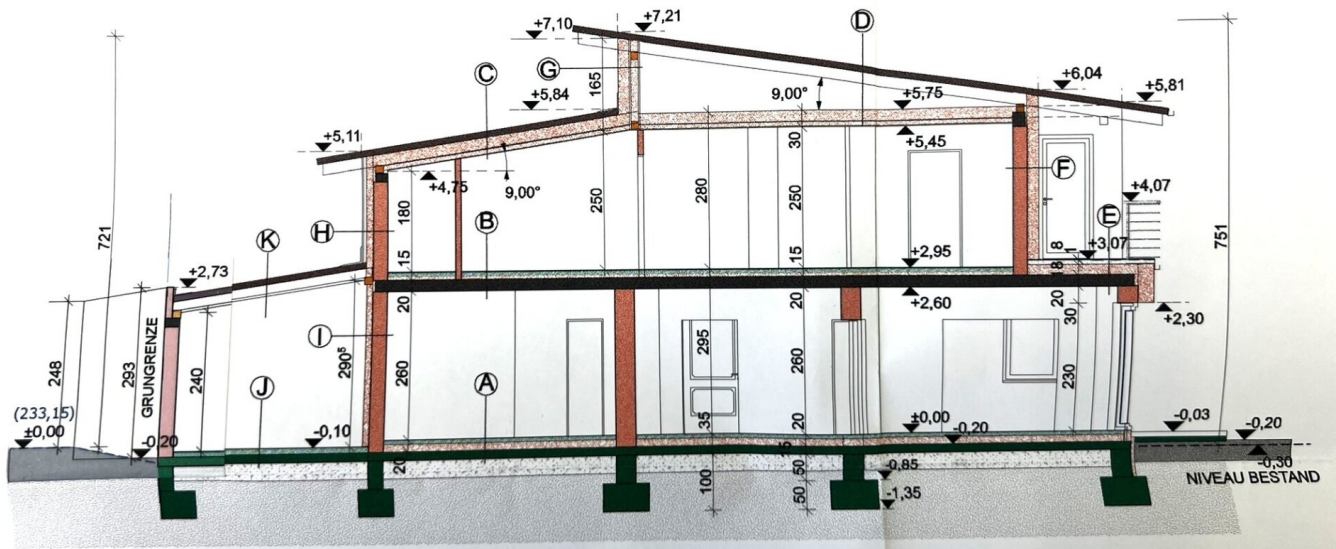


SÜDANSICHT









SCHNITT 1-1



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf** gelangt ein **ganz besonderes Objekt** in **zentrumstnaher Grünruhelage**, wie es **nur selten auf den Markt** kommt - ein echtes **Familienjuwel** in gefragter Lage (!)

Die **moderne, gepflegte Einfamilienvilla** besticht durch ihren **durchdachten Grundriss** und die **ansprechende Raumgliederung**.

Die Liegenschaft liegt am Ende der **Martin Mayer-Gasse (Sackgasse ohne Durchzugsverkehr)** direkt am **Wasserschutzgebiet**.

Das **helle, lichtdurchflutete Objekt** wird von einem **gepflegten Garten** umschlossen, welcher viel Raum bietet.

Durch die **zentrale Lage von wenigen Gehminuten zum Hauptplatz** besticht die **Liegenschaft** durch ihre Grünruhelage direkt am Grüngelände.

**Das äußerst ansprechende Objekt gliedert sich wie folgt:**

- Erdgeschoss ca. 102,97m<sup>2</sup>
- Windfang ca. 4,08m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,04m<sup>2</sup>
- Diele ca. 14,02m<sup>2</sup>
- Haushaltstechnik ca. 4,82m<sup>2</sup>
- Großzügiges, offenes Wohn- und Esszimmer ca. 48,42m<sup>2</sup>
- Küche ca. 12,53m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer/Gästezimmer ca. 13,73m<sup>2</sup>



- Badezimmer mit Dusche ca. 3,83m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 4,33m<sup>2</sup>

**Anmerkung:**

Das Erdgeschoss wird durch einen überdurchschnittlich großen Abstellraum mit ca. 53,50m<sup>2</sup>, 2 Terrassen ca. 31,94m<sup>2</sup> und ca. 33,09m<sup>2</sup> und einem überdachten Vorplatz mit ca. 9,12m<sup>2</sup> ergänzt.

- **Obergeschoss ca. 92,19m<sup>2</sup>**
- Lichtdurchflutete Diele ca. 19,48m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 15,70m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 15,04m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 18,25m<sup>2</sup>
- Schrankraum ca. 6,11m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC ca. 7,82m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 9,80m<sup>2</sup>
- Dachboden/Abstellraum ca. 7,26m

**Anmerkung:**

Das **Obergeschoss** wird durch einen zum Garten orientierten **Balkon** mit ca. **7,68m<sup>2</sup>** ergänzt.

Bei der im Jahr **2006 erbauten Einvamillienvilla** handelt es sich um ein **solides, hochwertiges Baumeisterhaus** der **Firma Ing. Chrisoph Kloss**.

Am Grundstück stehen aktuell **3 eigene PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses besondere Objekt in einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **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 <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap