Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 53346

erstellt am : 09.04.2024

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:990000€
Straße:
2500 Baden
Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 188.1m²

Kontaktinformationen:

Ulrike Ulrike
Tel: +43 676 680 48 46
anfrage@bestlist.immo

Dachgeschossrefugium in Badens Innenstadt

Ich stehe hier im Eingangsbereich und bin überwältigt von der Ruhe und dem Frieden und der zeitlosen Eleganz dieses schönen Dachgeschoßes.

Inmitten von Baden und dennoch in einer privaten und zugangsgeschützten, exklusiven Anlage befindet sich diese Ruheoase. Im Einfahrtsbereich des Areals ist ein Ärztezentrum angesiedelt.

Der Eingangsbereich öffnet sich und linker Hand sieht man bereits den offenen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Die besonders stilvolle DAN-Küche ist mit Miele-Geräten ausgestattet.

Auf dieser Ebene finden sich neben diesem 70 m2 großen luftigen Wohnraum finden sich 2 Schlaf-

oder Arbeitszimmer, ein sehr großzügiges Badezimmer und ein geräumiger Abstellraum. Weiters eine Gästetoilette.

Die ca. 40 m2 große Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Im Obergeschoß, verbunden durch eine sehr passende, leichte Treppe findet sich ein feiner Arbeitsplatz oder ein Atelier, das den Blick nach unten zulässt und dadurch sehr offen wirkt.

Das geräumige Schlafzimmer rechter Hand, mit eingebautem und beleuchtetem Kleiderschrank, liegt herrlich ruhig. Auch das private Badezimmer ensuite mit einer freistehenden Badewanne ist eine Augenweide und vom Schlafzimmer aus begehbar, wunderbar zu nützen. Auch ein Stauraum wurde hier geschaffen und räumlich hervorragend aufgelöst.

Der Ausgang vom Schlafzimmer aus zur 2.ten Terrasse ermöglicht einen privaten Yoga- oder Leseplatz oder eventuell auch eine Sauna mit Dusche, mit Blick in eine wunderbare Baumkrone des Altbaumbestandes.

Die gesamte Dachgeschoßwohnung wurde mit erlesenem Geschmack und den besten Materialien ausgestattet. (Gerne übergeben wir eine Liste bei der Besichtigung)

Vereinbaren Sie gerne einen Termin und stellen Sie selbst die Perfektion dieser Anlage und der schönen, harmonischen Wohnung an sich fest.

Zur Wohnung gehört auch ein PKW-Stellplatz - unter dem Magnolienbaum des Hofes. Dadurch ist das Auto im Sommer auch gut beschattet.

Ein weiteres Highlight ist ein eigener Garten für Blumen, Obstbäume, Gemüseanbau oder zum Grillen oder nur zum Verweilen (Pläne für den Aufbau des Gartens können gerne von der Eigentümerin weitergegeben werden). Sehr besonders - fast einzigartig - ist hier der eigene Abgang zum Mühlbach. Ich stelle mir vor, wie man sich an heißen Tagen abkühlen kann und sich doch direkt in der Stadt befindet.

Der hauseigene Lift im Übrigen bringt sie - auf Wunsch vom EG-Bereich zum Eingangsbereich der Wohnung.

Ich freue mich sehr auf Sie und Ihr Kommen, um Ihnen dieses Juwel zeigen zu dürfen!

Technische Daten:

Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 188m² und teilt sich wie folgt auf:

Ebene 1:

- Vorraum

- Kinderzimmer oder Gästezimmer

- Büroraum

- Badezimmer

- Gästetoilette

- Wohnküche

- Terrasse

Ebene 2:

- Galerie

- Schlafzimmer mit eingebauten Schrank

- Badezimmer

- Terrasse

- 2.Abstellraum

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,
FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.
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 / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <1.500mKrankenhaus <1.000mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mHöhere Schule <8.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <4.500mSonstigeBank <500mGeldautomat <500mPolizei <500mPost <1.000mVerkehrBus <500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <3.500mStraßenbahn <500mFlughafen <5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 188.1m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 46.67m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.15m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 990000€

Nebenkosten: 310.46€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Ulrike

Tel:: +43 676 680 48 46

E-Mail: anfrage@bestlist.immo