



Inserat ID: 34756

erstellt am : 11.01.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1350000€

Straße: Friedrichstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Julian Obertscheider

Tel:

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 265m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 430m<sup>2</sup>

Grundfläche: 955m<sup>2</sup>

### Familienraum, schönem Garten und Pool!



Dieses teils neu gebaute / renovierte Haus in ruhiger Lage überzeugt mit seinem schönen Garten mit Pool sowie großzügigen Nutzflächen.

Über einen Vorgarten gelangt man in den zentral begehbaren rund 15m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich / Windfang des Hauses, von dem man zum Stiegenhaus kommt und die Wohneinheiten betreten kann.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten laufend saniert und instand gehalten (Fenster,

Dach inkl. Dachstuhl, Kanal, Elektrik, Wasserleitung, Fassade, etc.) und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Großteil dieser Sanierungen wurden erst kürzlich im Rahmen des Zubaus (2018-2021) durchgeführt.

bestandsfrei - 6 Zimmer, 193 m<sup>2</sup> (EG) + Terrasse, Garten, Pool, Gartenhaus.

Von der geräumigen Garderobe gelangt man in das große Wohn-Esszimmer mit 38,78 m<sup>2</sup> mit einer modernen offenen Wohnküche mit 10,80 m<sup>2</sup>. Vom Wohnzimmer gelangt man über eine 4m breite Hebeschiebetür direkt auf die südostseitige 102m<sup>2</sup> große Terrasse und weiter in den Garten mit Pool inkl. Poolterrasse und großem Gartenhaus. Die neuwertige DAN Küche ist auch technisch hochwertig ausgestattet und rundet den großzügigen Wohn-Essbereich ab. Die Fenster und Balkontüren dieser Wohneinheit verfügen über elektrische Beschattungsmöglichkeiten (Rolläden bzw. Raffstore) und Insektengitter. Linkerhand befindet sich ein helles Tageslichtbadezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss mit 8,96 m<sup>2</sup> und rechterhand die separate Toilette mit Fenster und einem kleinen Waschbecken. Über einen Gang gelangt man in das erste Schlafzimmer mit 18,18 m<sup>2</sup> und weiter über einen Vorraum/begehbaren Schrankraum in das zweite Schlafzimmer mit 13,14 m<sup>2</sup>. Im EG befinden sich ein kleiner Vorraum, ein WC und eine große Küche mit 23 m<sup>2</sup>. Über eine separate Treppe innerhalb dieser Wohneinheit kann das OG erreicht werden, hier befinden sich ein Tageslichtbadezimmer inkl. WC und zwei Zimmer.

Der uneinsehbare Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet und wird von einem Rasenroboter gemäht.

Die Pool-Technik und auch die Steuerung der Bewässerungsanlage befinden sich im Gartenhaus an der Grundgrenze. Mit einer Größe von 35 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von 4,8 Meter bietet dieses massive Nebengebäude viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Strom und Wasser wurden im Zuge des Neubaus eingeleitet ? die Nutzung als Sommerküche ist vorbereitet.

Über das Stiegenhaus kann das Obergeschoss erreicht werden, hier befindet sich eine weitere Wohneinheit, die noch nicht saniert ist - hier besteht die Möglichkeit einen Ausgang auf das Flachdach des Neubaus und eine Terrasse mit zirka 70m<sup>2</sup> zu errichten.

Wohneinheit 1 -vermietet- 2 Zimmer, 55,76 m<sup>2</sup> (OG) - ist nicht saniert

Über einen kleinen Vorraum gelangt man linkerhand in die Küche und weiter in das Badezimmer mit WC. Geradeaus befindet sich ein Zimmer mit 14,70 m<sup>2</sup> von dem man in das große Zimmer mit knapp 25 m<sup>2</sup> kommt.

Der Rohdachboden mit zirka 130 m<sup>2</sup>, der über das zentrale Stiegenhaus begehbar ist, ist für einen Ausbau geeignet.

Alle Wohneinheiten verfügen über eine separate Gastherme, einen eigenen Strom- und Gaszähler sowie Telefon- und Satellitenanschluss.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;750mApotheke &lt;1.500mKlinik &lt;1.250mKrankenhaus &lt;3.000mKinder  
&lt;SchulenSchule &lt;250mKindergarten &lt;750mHöhere Schule  
&lt;9.000mUniversität &lt;9.000mNahversorgungSupermarkt &lt;1.000mBäckerei

&lt;750mEinkaufszentrum &lt;6.500mSonstigeBank &lt;250mGeldautomat  
&lt;250mPost &lt;250mPolizei &lt;2.000mVerkehrBus &lt;250mBahnhof  
&lt;1.500mAutobahnanschluss &lt;3.750mStraßenbahn &lt;1.500mFlughafen  
&lt;5.250mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 955m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 265m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 430m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 48.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.88m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1350000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Julian

Nachname: Obertscheider

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)