



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 94227

erstellt am : 26.09.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Lukas Lukas

Tel: +43 664 925 1005

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 160m<sup>2</sup>

Grundfläche: 440m<sup>2</sup>

## Bungalow "Rosentraum" mit großem Rohdachboden als Potenzialträger



In schöner Lage von Baden und in einer ruhigen Nebengasse befindet sich dieses helle und schöne Einfamilienhaus. Bestehend aus 5 Zimmern (Esszimmer, Wohnzimmer, Bauernstube, 2 Schlafzimmer), einer Küche und 2 Bädern, befindet sich dieses Haus in erstklassiger Lage und ruhig. Ein Nebengebäude auf der Ostseite des Grundstücks bietet großzügigen Stauraum. Mit toller Verkehrsanbindung und guter Raumaufteilung können Sie Ihr neues Domizil finden. Das Beste: Der herrliche Garten. Der Garten ist groß genug um alle Vorteile zu genießen aber auch

klein genug damit sich die Gartenarbeit in Grenzen hält - Einfach genial!

Zusatz Garten: Durch die Bauart des Hauses über 3 Seiten und die Baumbepflanzung bieten die eigenen 4 Wände einen optimalen Sichtschutz.

Das Wohnhaus teilt sich wie folgt auf:

Hausteil Strassenseitig - Wohnbereich (ca 90m<sup>2</sup>) bestehend aus:

Wohnzimmer

Esszimmer

Küche

Vorraum

Badezimmer

WC

Bauernstube

Hausteil Gartenseitig, steitlich (ca 40m<sup>2</sup>):

Vorraum

Abstellraum

2 Schlafzimmer

Badezimmer

Zubau Garten, hinten (ca 27m<sup>2</sup>):

2 Räume die derzeit als Werkstatt und Gartenhaus genutzt werden.

Sein Auto kann man bequem vor dem Haus oder unter dem Carport abstellen. An der Seite des Gartens vorbei gelangt man zum Hauseingang.

Man betritt das Wohnhaus und befindet sich in dem Vorraum. Der Vorraum ist mittig positioniert, sodass sich das Wohnhaus in 2 Bereiche aufteilt: Der Wohnbereich einerseits und andererseits der private Schlafbereich, welcher im Laufe der Zeit von einem ?Presshaus? umgebaut wurde und nun die Schlafzimmer beherbergt.

Vom Vorraum aus gelangt man im Wohn-Bereich linker Hand in die Küche und rechter Hand in das neben dem Badezimmer gelegene Wohnzimmer. Von der Küche erreicht man das Wohnzimmer durch das 25m<sup>2</sup> große Esszimmer.

Schlaf- und Wohnbereich werden verbunden durch die Bauernstube. Der dahinter gelegene Wohntrakt kann durch einen eigenen Eingang betreten werden. Hier befindet sich ebenfalls ein Vorraum und ein Abstellraum. Der Hausflur verbindet beide Schlafzimmer und das behindertengerechte Badezimmer.

Es gibt einen weiteren Zubau mit zwei Zimmern, welche derzeit als Lager- und Stauraum genutzt wird.

Ein nicht ausgebauter Dachboden erstreckt sich über die gesamte Größe des Hauses

Durch die Bebaubarkeit (50%, Bauklasse II) können Sie den Umbau dieses Hauses sehr großzügig ausfallen lassen. Das Gebäude befindet sich in der Badener Schutzzone 3.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben

möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;8.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;4.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Flughafen &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 440m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 160m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 5

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 85€

## Kontaktinformationen

Vorname: Lukas

Nachname: Lukas

Tel.: +43 664 925 1005

E-Mail: [anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)