

Großzügiges Reihenhaus mit unverbaubarem Traumblick in Baden

Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	Erzherzogin Isabellestr. 61b, 2500 Baden
Grundstücksfläche:	246 m ² , aufgeteilt auf: -44 m ² Autostellplatz und Vorgarten -71 m ² Baufläche -131 m ² Terrasse und Garten
Wohnfläche:	ca. 165,12 m ² (auf 3 Ebenen) zusätzlich ca. 60,15 m ² Keller
Terrasse:	ca. 20 m ²
Baujahr:	2001
Heizung:	Gastherme von Junkers
Zustand:	sehr gepflegt
Zimmer:	derzeit 5, 6 wären möglich
Bad:	2 (1 x Wanne und Dusche, 1 x nur Dusche)
WC:	3
Laufende Kosten:	sehr gering aufgrund von Selbstverwaltung aktuell monatlich € 321,26 inkl. Strom und Gas
Energieausweis:	HWB: Klasse C 58,20 kWh/m ² a fGEE: Klasse C 1
Preis:	€ 629.000, –
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
GB-Eintragungskosten:	1,1 %* * Gebührenbefreiung bis € 500.000, -, Voraussetzungen: <ul style="list-style-type: none">• Hauptwohnsitz muss begründet werden (mind. 5 Jahre)• Antrag auf Eintragung muss zw. 1.7.24 und 1.7.26 im Grundbuch eingehen
Grunderwerbssteuer:	3,5 %
Kaufvertrag:	1-2 %

Detailbeschreibung:

Wenn Sie auf der Suche nach einem besonderen Haus mit unglaublich viel Flair, großzügiger Wohnfläche, perfekter Raumaufteilung, einer wunderbaren Terrasse und einem herrlichen Garten sind, dann brauchen Sie nicht weiter zu suchen. Das Highlight dieses Objekts ist aber sicher die absolute Traumlage am Stadtrand von Baden Richtung Sooß mit garantiert unverbaubarem Fernblick. Ruhe und Entspannung sind garantiert!

- 165,12 m² reine Wohnfläche zuzüglich ca. 60 m² Keller
- 246 m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer, 2 Bäder, 3 WCs
- sehr gepflegter Zustand; edelste Ausstattung
- hochwertiges Parkett und Fliesen
- gelegen am Fuße des Römerbergs, unverbaubarer Blick über Weinberge, Wiesen und Felder
- herrliche ca. 20 m² große Terrasse
- wunderschön angelegter Garten mit Bewässerungssystem
- Alarmanlage mit Verbindung zur Polizei
- SAT-Anlage; Glasfaser-Anschluss in Vorbereitung
- günstige laufende Kosten durch Selbstverwaltung (€ 321,26 pro Monat inkl. Strom und Gas)

5 Zimmer auf 3 Ebenen

- 48,5 m² großes Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Küche, Ausgang auf die Terrasse
- wunderschöne, großzügig ausgestattete Küche inkl. aller Geräte
- 4 Schlafzimmer (22,60 m², 12,62 m², 23,37 m² und 16,21 m²), davon 2 gartenseitig gelegen
- 1 Schlafzimmer wäre sehr leicht teilbar, sodass auch 5 Schlafzimmer problemlos möglich wären
- 2 Badezimmer (einmal mit Badewanne und Dusche im OG/ einmal mit Dusche im DG)
- insgesamt 3 WCs (in jedem Stockwerk eines)
- Vorraum mit Garderobe
- weitläufiges Stiegenhaus; großzügiger Schrankraum im 1. Stock
- elektrisch steuerbare Rolläden an allen Dachflächenfenstern

ca. 60 m² Keller, 3 Räume

Wirtschaftsraum mit Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie Gas-Kombitherme von JUNKERS, gesamter Keller und Stiege in den Keller verfließt, 2 der 3 Kellerräume beheizbar durch in die Zentralheizung integrierte Heizkörper

großzügige, ostseitige Terrasse (ca. 20 m²)

- windgeschützt
- Markise für Beschattung im Sommer
- herrlicher, unverbaubarer Blick über die Weinberge, Wiesen und Felder

sehr gepflegter, wunderschöner Garten

- automatische Bewässerung
- direkter Ausgang auf den Wasserleitungsweg und in die Weinberge
- Gartenhütte für Geräte und Fahrräder

beste Lage

- am Fuße des Römerbergs
- Wienerwald und Wasserleitungsweg direkt vor der Haustür
- unverbaubarer Blick (Widmung: GfL - Land- u. Forstwirtschaft bzw. Gfrei - Freihalteflächen)
- öffentliche Anbindung durch den Citybus (Haltestelle in 340 m Entfernung, 4 Minuten zu Fuß)

PKW-Abstellplatz und Vorgarten direkt vor dem Haus (44 m² Fläche)

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

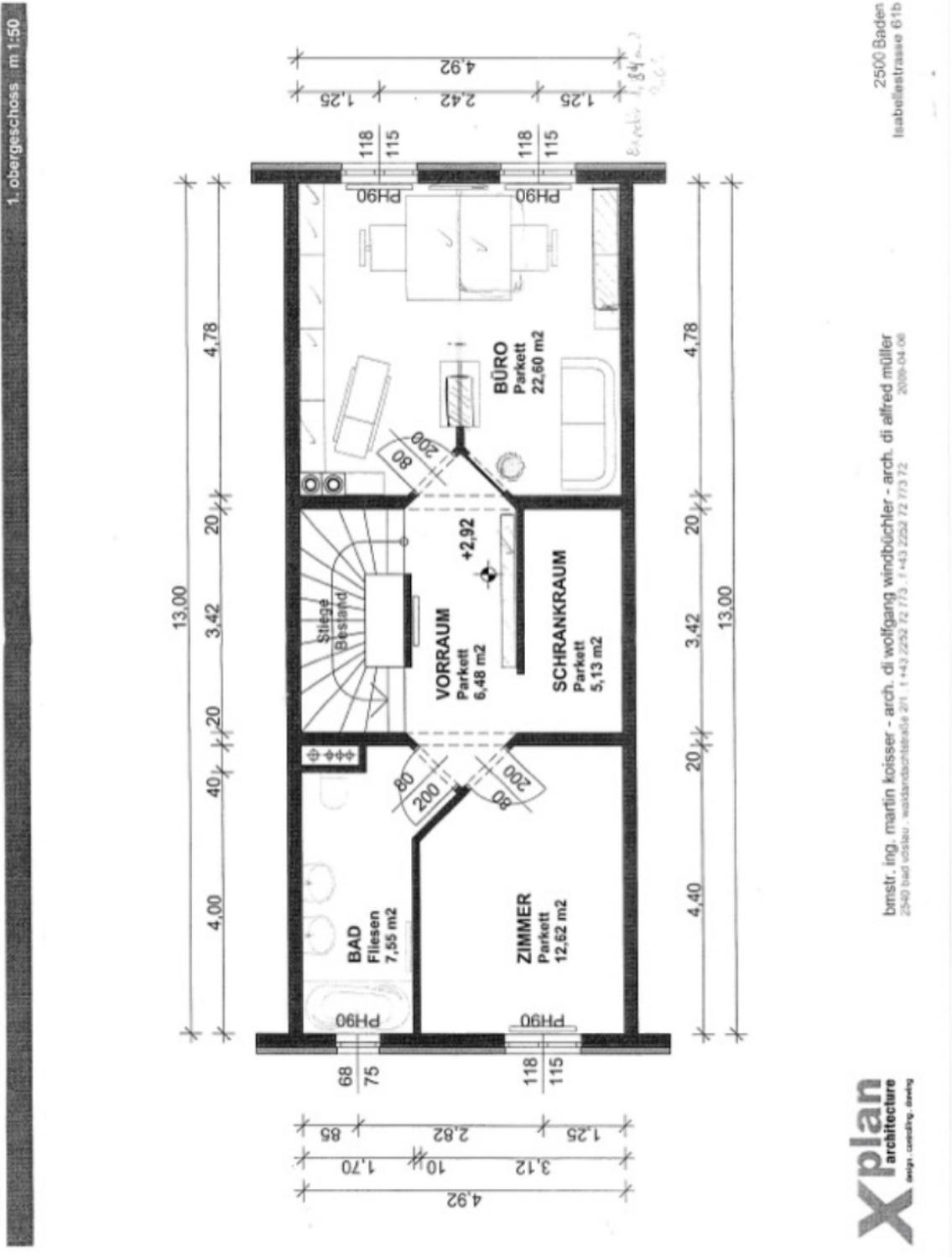
Haftung:

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich auf ein freundschaftliches Naheverhältnis zwischen Eigentümern und Maklerin hingewiesen.







Plan 1. Stock

KATHARINA KASPERKOVITZ

Behördlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Deuschlergasse 3, 2721 Bad Fischau

UID-Nr.: ATU76624235, Treuhänder-Nr.: AT02009902

TELEFON

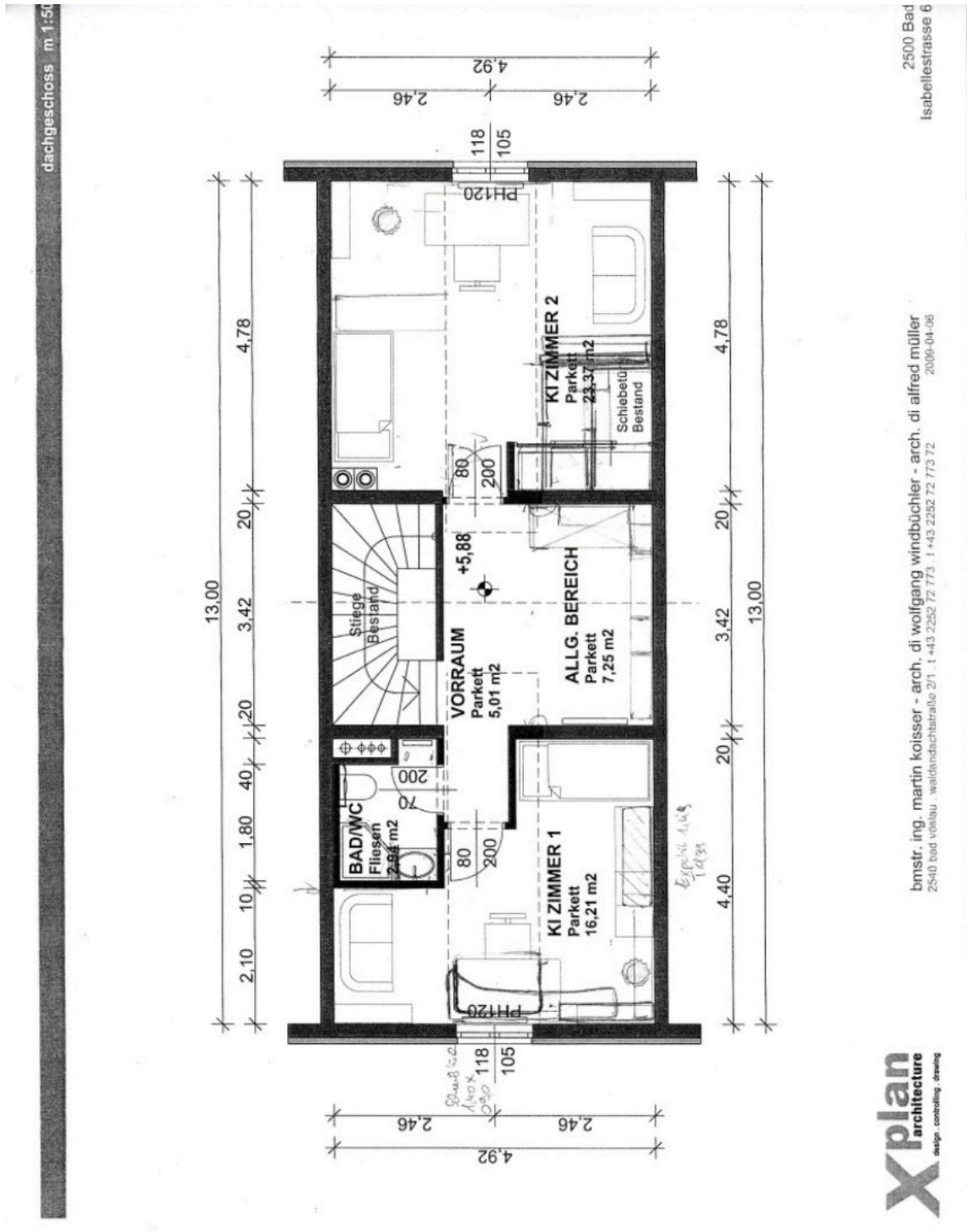
0664 / 460 0822

MAIL

maklerin@gut-wohnen.eu

WEB

www.gut-wohnen.eu



Plan Dachgeschoss

KATHARINA KASPERKOVITZ

Behördlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Deutschergasse 3, 2721 Bad Fischau

UID-Nr.: ATU76624235, Treuhänder-Nr.: AT02009902

TELEFON

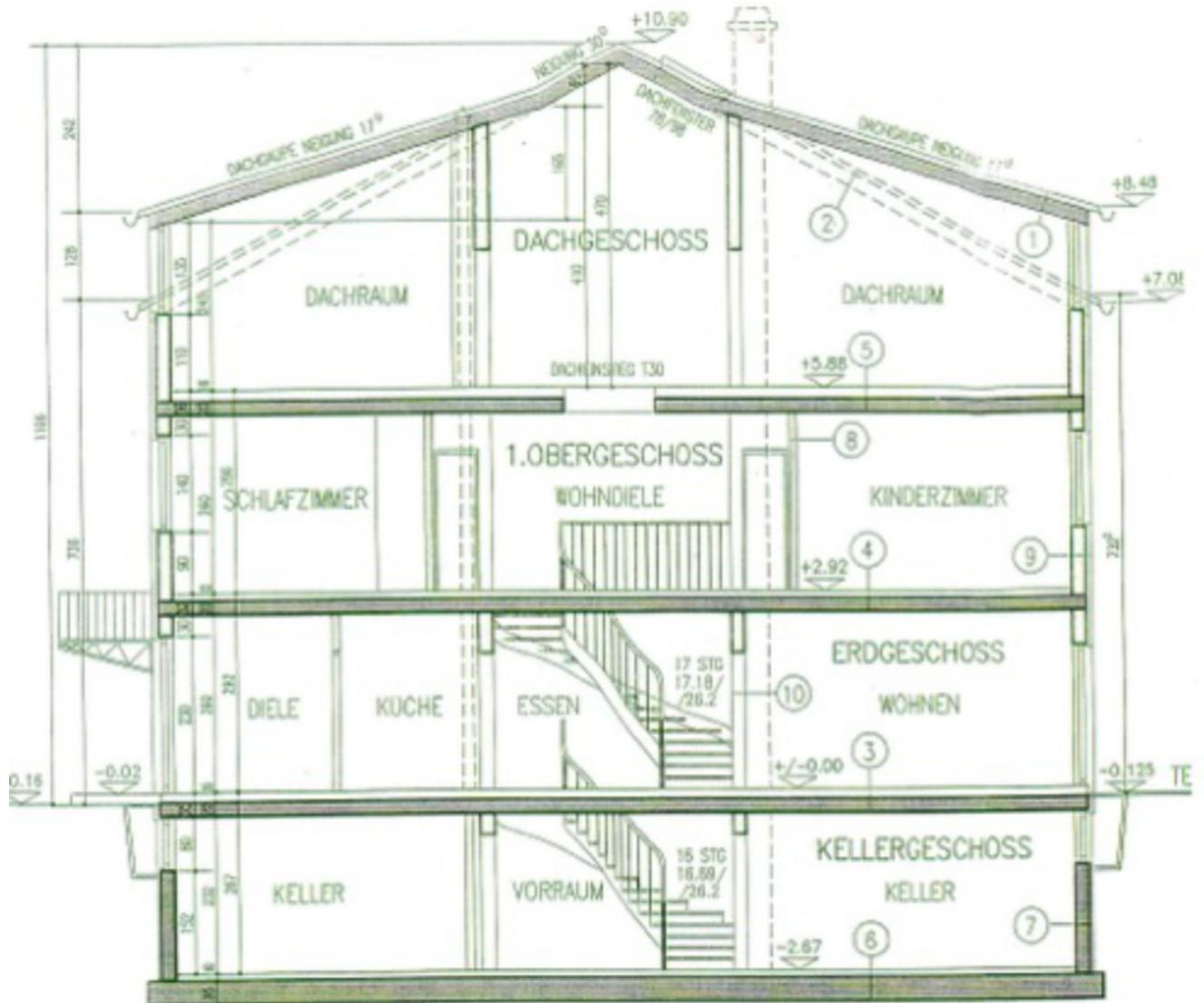
0664 / 460 0822

MAIL

maklerin@gut-wohnen.eu

WEB

www.gut-wohnen.eu



Schnitt