



2500 Baden | Haus | Objektnummer: 1253

## REIHENHAUS-Alleineigentum an den Weinbergen in Top Lage      V E R K A U F T



Ihr Ansprechpartner

**DI(FH) Dipl.-Wirt.-Ing. Michael Posch**  
**Immobilientreuhänder**

**Hausverwalter - Makler**

Geschäftsführung

+43 699 17 03 28 19

[mp@treuhandreal.com](mailto:mp@treuhandreal.com)

[www.treuhandreal.com](http://www.treuhandreal.com)



## REIHENHAUS-Alleineigentum an den Weinbergen in Top Lage VERKAUFT



### Lage

zentrumsnah, Bahnhofsnahe, Kurpark unmittelbar

### Beschreibung

Das in massivbauweise angebotene Reihenhaus in den Süden ausgerichtet, befindet sich in TOP - LAGE, Katastralgemeinde Mitterberg und liegt direkt an den Weinbergen.

Das Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca 116 m<sup>2</sup> sowie einer Kellerfläche von ca 61m<sup>2</sup> verfügt über 4,5 Zimmer, Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller, Garagenplatz, mit der weiteren Möglichkeit einen zweiten Garagenplatz zu mieten.

Ein sehr schön angelegter Garten, sowie Terrasse von ca 13m<sup>2</sup> von dem großen Wohn-Ess-Bereich von ca 38,21m<sup>2</sup> erreichbar.

Im EG: Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Schwedenofen (Speckstein), Essbereich, Bad mit Wc, Terrasse mit ca 13m<sup>2</sup>

Im OG: 3 Zimmer, Bad mit Wc

Im KE (vollunterkellert) befinden sich eine größere Räumlichkeit von ca 23m<sup>2</sup> zur eventuellen Büronutzung, kleine Praxis, Seminarraum, Freizeitraum

, EDV- / Abstellraum/ Archiv

kleiner abgetrennter Holzkeller ca 8m<sup>2</sup> zur Einlagerung von Holz, , kleiner Waschkraum, Abstellraum sowie Heiztherme Schränke und Infrarot Wärmekabine .



2009 komplett generalsaniert! ( Vollwärmeschutz, Dach, Fenster, Rauchfang, Gastherme, Elektroleitungen, Wasserinstallationen, Alarmanlage u.v.m.)

Hochwertige Materialien u Ausstattung.

Die Böden sind teilweise mit Parkett EG als auch im OG und Laminat sowie italienischen Steinfliesen ausgestattet. Gartengeräte

Alle Zimmer sind mit Außenrollos ausgestattet. Hochwertige Türen.

Im Garten Rasensprenger, Bewässerung.

Betriebskosten: Gas mtl. ca 98 EUR

Baden, die Kurstadt bekannt durch ihre Schwefelquellen , liegt ca 26 km südlich von Wien entfernt.. Bahnhof, Bahnstation Josefsplatz nach Wien Südstrecke Richtung Wr Neustadt, Bus, Stadttheater, Museum, Puppentheater, Casino, Freizeitaktivitäten Strandbad Baden, Minigolf , Kurpark Baden zu Fuß leicht erreichbar, , Römertherme, Kurzentrum Baden, Tanzschule Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Praxismittelschule , bestens erreichbar.. beste Verkehrsanbindung und infrastruktur.

Informationen bzw. Besichtigungstermine unter 0699 17032819 DI Michael Posch oder unter mp@treuhandreal.com



## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 210 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 116 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2020
Nutzfläche:	ca. 174 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Gartenfläche:	ca. 110 m <sup>2</sup>	Heizung:	Kamin, Zentralheizung
Kellerfläche:	ca. 61 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	Ruhelage
Terrassenfläche:	ca. 13 m <sup>2</sup>	Zustand:	gepflegt
Zimmer:	4,5	Ausrichtung:	Süden
Bäder:	2	Letzte Sanierung:	2009
WCs:	2	Energieausweis	
Abstellräume:	1	HWB:	75,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Gärten:	1		
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Garagen:	1		

## Ausstattung

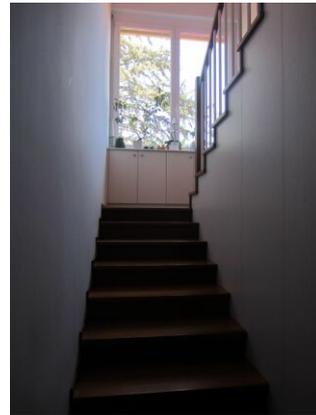
Bauweise:	Massiv	Ausblick:	Bergblick, Grünblick
Dachform:	Satteldach	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett	Fenster:	Rollladen, Kunststofffenster
Befuerung:	Gas		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	590.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	98,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	98,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



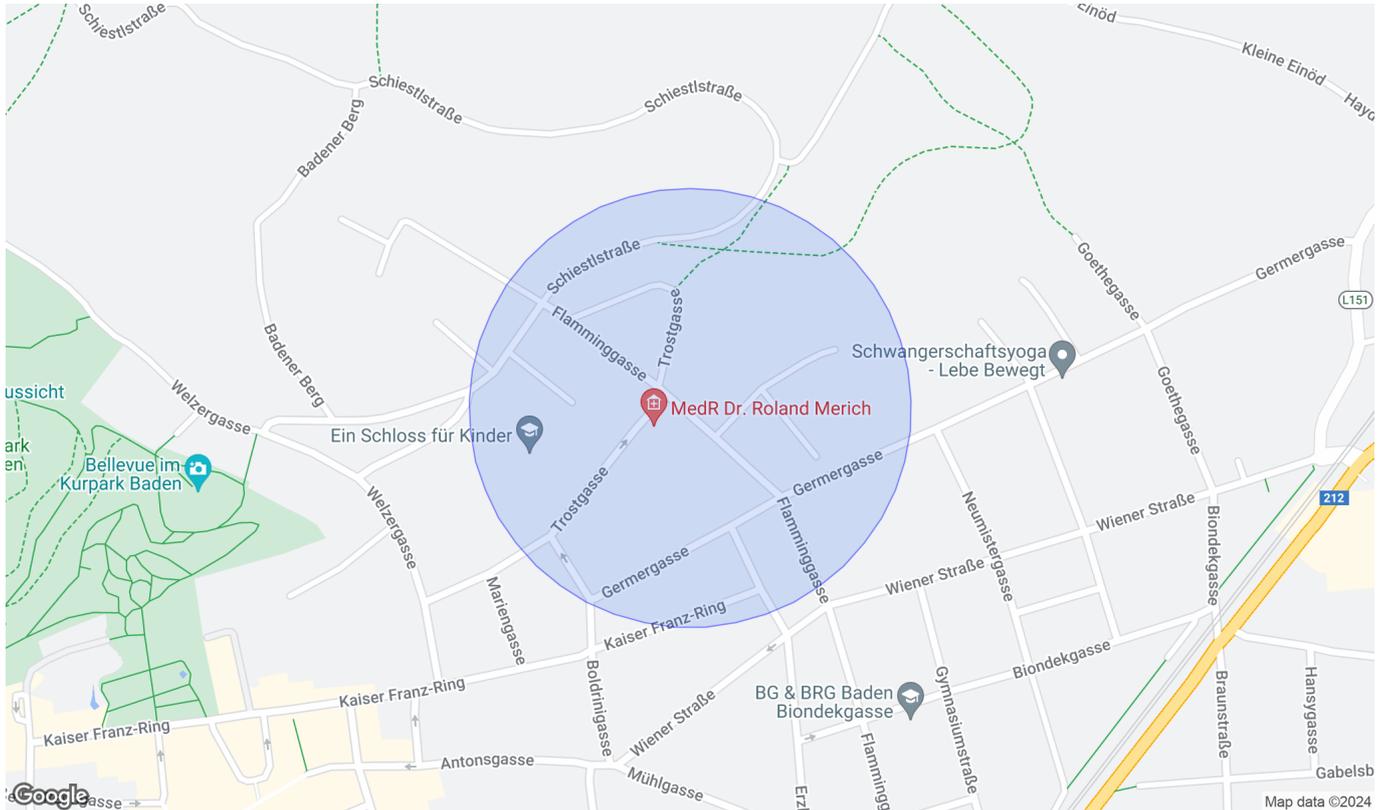
## Weitere Fotos





## Lage

2500 Baden



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Straßenbahn	1.500 m
Flughafen	5.500 m

### Kinder & Schulen

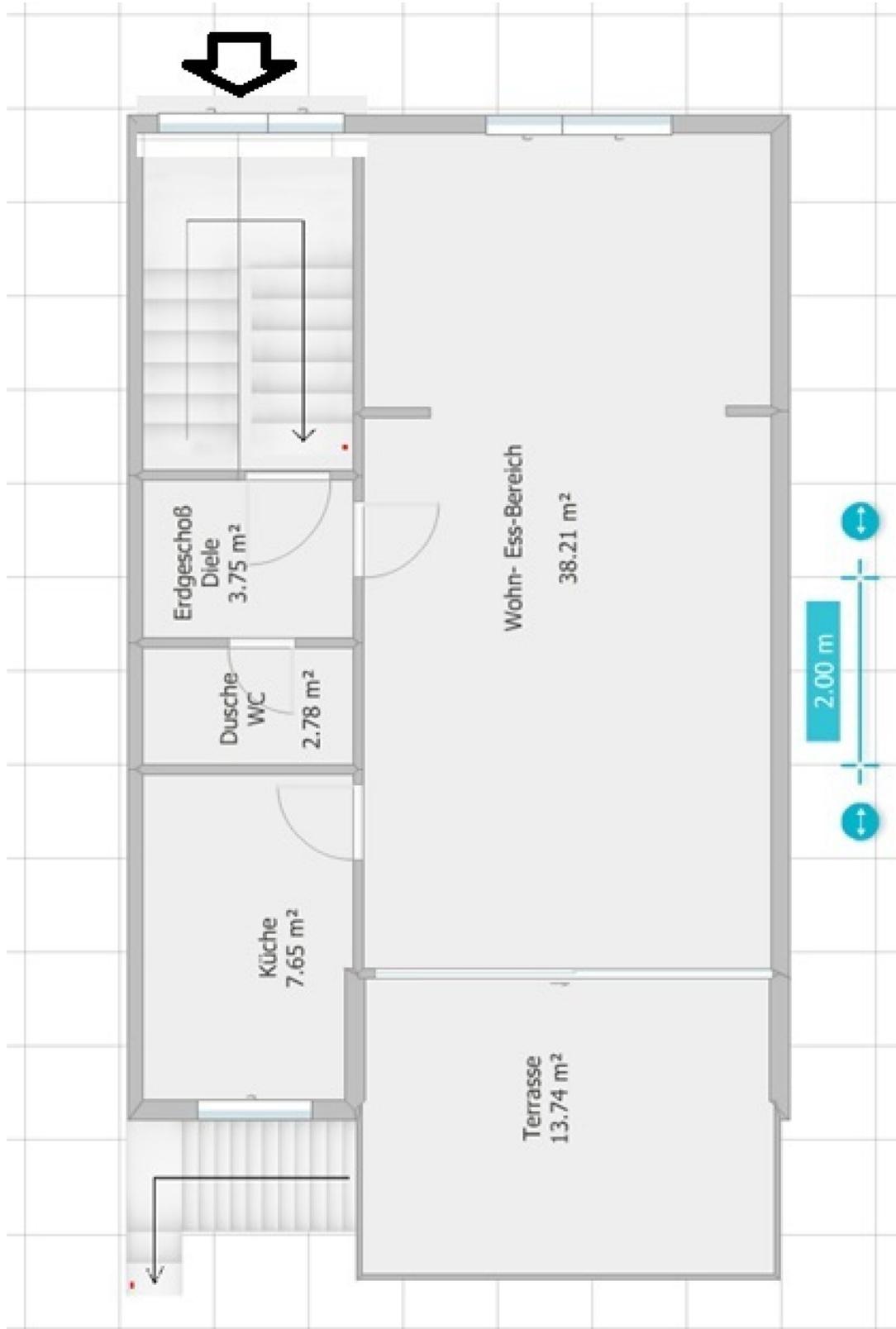
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	7.500 m
Universität	10.000 m

### Sonstige

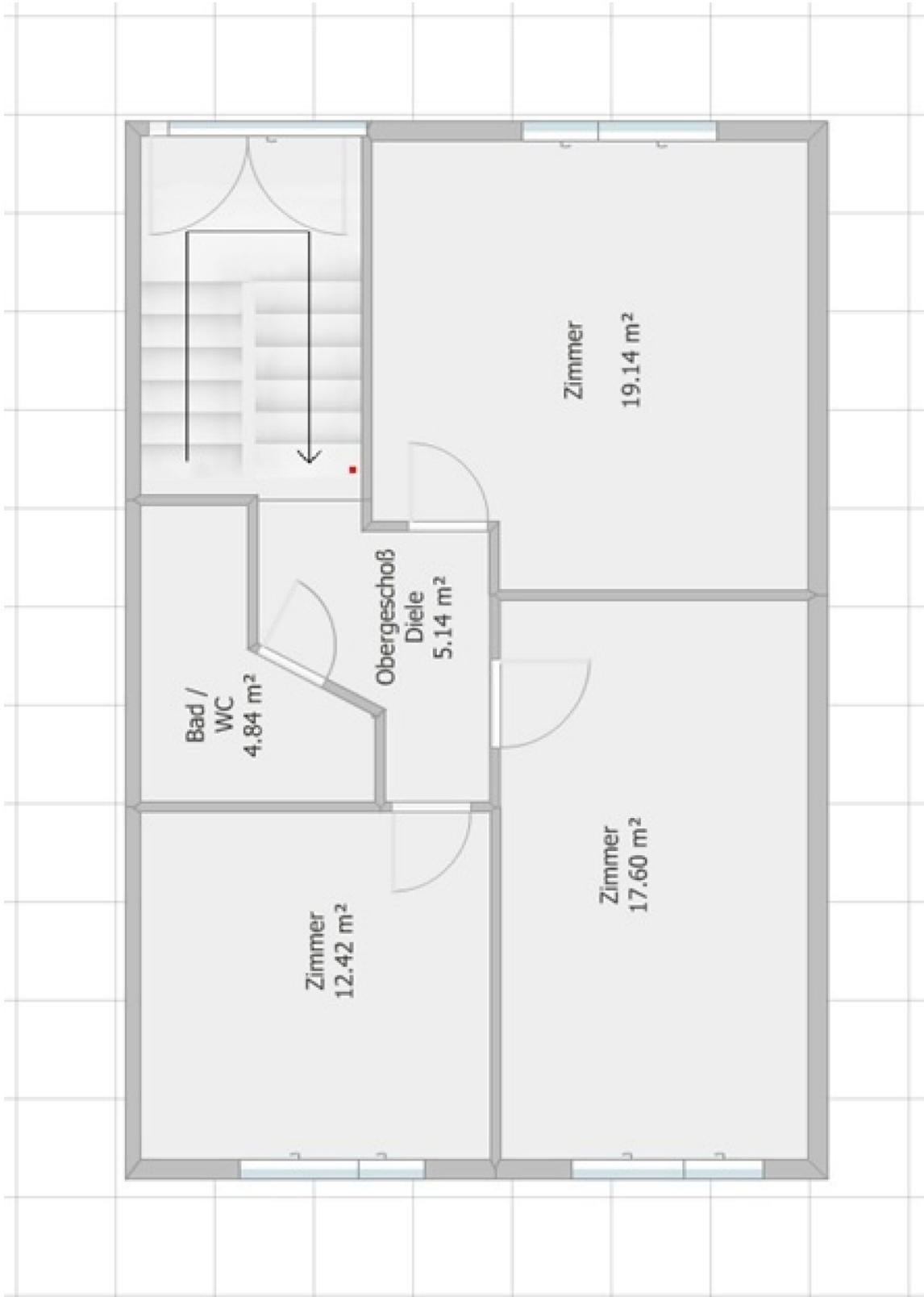
Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Polizei	1.000 m
Post	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Plan



## Plan



## Plan

