



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Erna Bruckner

☎ +43 664/1000944

✉ erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at



REPRÄSENTATIVES ANWESEN IM WIENERWALD - NÄHE BADEN

Datum: 06. 07. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8951
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Baden
Ort:	Sattelbach
Nähe:	Heiligenkreuz
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis: € 2.500.000,00

Beschreibung

REPRÄSENTATIVES ANWESEN IM WIENERWALD - NÄHE BADEN

Dieses charmante, schlossähnliche Anwesen befindet sich in Alleinlage unweit des Stiftes Heiligenkreuz in sehr gefragter Wohnlage.

Bei der umfangreichen Renovierung wurde darauf geachtet, den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts zu verbinden.

Die Wohnfläche im Erdgeschoß von ca 130 m² gliedert sich in: Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Zimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Veranda

Wohnfläche im Obergeschoss ca. 230 m²
Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Schrankraum, Büro mit Teeküche, Wintergarten

Wellnessbereich ca. 200 m²



Flächen

Wohnfläche:	360,00 m ²
Grundstücksfläche:	18.167,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC's:	3
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Alter:	Altbau
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Alleinlage,
Zustand:	Sehr gut

Ausstattung

Stellplätze in Garage:	5,00
Möbliert:	Teil
Sauna:	Ja
Swimmingpool:	Ja
Wintergarten:	Ja
Gartennutzung:	Möglich
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Bad:	Ja
Geschirrspüler:	Ja
Alarmanlage:	Ja

Heizung

Zentralheizung (feste Brennstoffe):	Ja
Klimatisiert:	Ja
fGEE Wert:	1,43
fGEE Klasse:	C
Heizwärmebedarf:	83,9 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

SPA Indoorpool, Saunabereich

Dieses hochwertig sanierte, schlossähnliche Anwesen präsentiert die gehobene Ausstattung mit Jugendstil Charakter im Obergeschoß, großzügiger Wintergarten, Parkettböden, Weinkeller, Fußbodenheizung und Radiatoren, Heizanlage-Hackschnitzel, E-Voltaik, Outdoorküche, Schwimmteich, Palmen, Olivenbäume, Orangenbäume

Weiteres befinden sich 5 Garagenplätze und sämtliche Nebenräume (Halle für Hackschnitzel, Heizraum, Technikraum, Partyraum bzw. Einliegerwohnung, Lagerräume) am Grundstück.

Das Anwesen setzt sich aus 3 Grundstücken zusammen (Wald, Bauland und Grünland)

In Heiligenkreuz befindet sich ein Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Friseur, Greißlerei, Trafik, Lokale
Lage: 13 km von Baden, 30 km nach Wien ins Zentrum

Für Detailfragen beziehungsweise zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Um Sie bemüht:
Fr. Bruckner, Tel.: 0664/1000944, Email:
erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließliche auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden wird!

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/8951



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



