

DEUTSCH WAGRAM –
NATUR PUR & DAS, 30 Minuten vom Stephansdom entfernt!
Architektonischer und zukunftsorientierter Familienhit



Zum Verkauf gelangt dieses moderne Eckreihenhaus in Ziegelmassivbauweise mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 164m² inkl. Wohnkeller und zzgl. Terrassen, auf einem Gesamtgrund von ca. 223m², in gekoppelter Bauweise. Für alle, die ein gehobenes Wohngefühl mit einer guten Infrastruktur verbinden wollen, wird diese Wohlfühloase in besonders interessant sein.

Ihr neues Eigenheim verfügt über einen Eigengarten, Vorgarten, Terrasse sowie Dachterrasse, elektrische Außenraffstores inkl. Fliegengitter, Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Wohnkeller, Vorbereitung einer Klimaanlage sowie 2 Autoabstellplätze!

MUSTERHAUS-BESICHTIGUNG AB SOFORT!

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem geräumigen Vorraum, eine Toilette mit Handwaschbecken und einem Fenster, eine große-offene Küche und ein ca. 28m² großes lichtdurchflutetes Wohn/Esszimmer mit Panoramafenster von dem Sie auf die südseitige ca. 13m² Terrasse und in den ca. 81m² Eigengarten gelangen.



... wir schau'n für Sie!

A-2500 Baden, Erzherzog-Ring 22

Tel: +43 2252 / 25 98 01

office@immo-tipp.at

www.immo-tipp.at

Über die moderne Eichenstiege gelangen sie in das Obergeschoss, in dem Sie 3 lichtdurchflutete Räume finden, die behagliche Gemütlichkeit mit viel Platz für große und kleine Wohnbedürfnisse bieten. Zudem haben Sie im Obergeschoss ein geräumiges - naturbelichtetes Familien-Badezimmer mit ca. 9m² mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und Toilette sowie ein Schrankraum.

Das Dachatelier bietet eine Gesamtfläche von ca. 21m² mit Ausgang auf die wunderschöne ca. 13m² Sonnen-Dachterrasse mit Fernblick, die zum Verweilen der ganzen Familie einlädt.



Im beheizten Wohnkeller, welcher auch separat von außen zu begehen ist - befinden sich 4 Räume. Durch die gut durchdachte Raumaufteilung sowie der Deckenhöhe ist diese Ebene ideal für ein Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!

Beheizt wird dieses Objekt mittels Gas-Fußbodenheizung, optional mit einer Luftwärmepumpe.

Bezugsfertig ab Juni 2020!

Ausgezeichnete Infrastruktur ist gegeben, **Bahnhof Helmahof** sowie **Bus 494** in ca. 7 Gehminuten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc.. Die alltäglichen Besorgungen sind in wenigen Autominuten entfernt!

Der belagsfertig Kaufpreis beträgt € 445.000,--

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWSt.