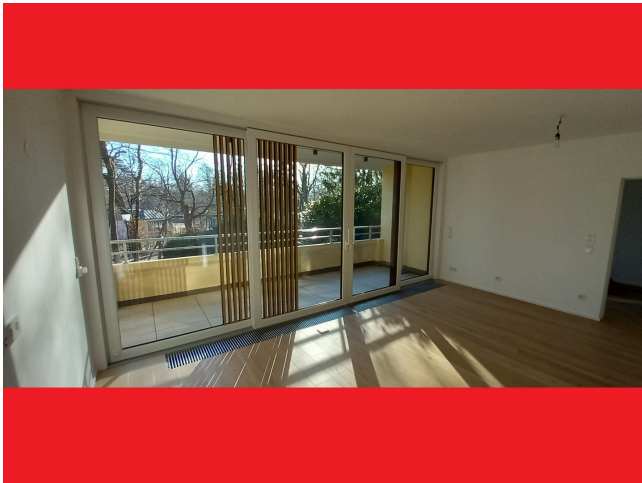


# Exposé

## Wohnung in Baden

**Blick auf den Doblhoffteich PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-410856

### Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Held

Marchetstraße 39  
2500 Baden  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1977	Schlafzimmer	1
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	2,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	65,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung optional mit Garagenplatz

Die Wohnung wurde umfangreich, aufwendig und hochwertig generalsaniert, dazu wurde auch die ursprüngliche Fensterbrüstung entfernt und gegen bodentiefe Verglasung ausgetauscht. Im Wohnzimmer wurde hierfür eine Hebeschiebetüre eingebaut. (Selbstverständlich baubehördlich genehmigt)

Südausrichtung mit schön breiten Loggien.

Wohnung liegt im Hochparterre.

Absolute Ruhelage

50m<sup>2</sup> Wohnfläche + 15m<sup>2</sup> Loggien = 65m<sup>2</sup> ges. Wohnfläche

Ein Garagenabstellplatz kann um 25.000 Euro dazu erworben werden.

Die Verglasung haben Wienersprossen, es sind also nicht nur aufgeklebte Sprossen, sondern zwischen der 3- Fachverglasung sind auch noch Abstandshalter.

Die Wienersprossen sehen nicht nur ansehnlich aus, sondern erfüllen auch eine Funktion, so wird nämlich das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt (Form folgt Funktion).

Sowohl die Hebeschiebetüre im WZ als auch die Balkontüre im SZ haben eine niedrige Aluminiumschwelle (barrierefrei). (Vorteil einer Hebeschiebetüre, sie benötigt keinen Türenschenkbereich)

Kunststofffenster (IGLO Energy Classic) mit Folierung außen und 3- Fachverglasung mit "Warme Kante" und V- Perfect Schweißnähten.

Um die bodentiefe Verglasung zu realisieren, wurden die anfänglichen Heizkörper gegen Unterflurkonvektoren getauscht.

Neue Elektrik mit vielen Schaltern und Steckdosen u.a. eine Bodensteckdose

Neue Wasserleitungen u. a. Waschmaschinenanschluss im Abstellraum

Neuer Grundriss und neue Raumnutzung.

Trockenes Kellerabteil mit Fenster und betonierten Wände

Echtholzboden Eiche (von Weitzer, Eiche, lebhaft, lackiert, Kaschmir), verklebt

Fliesen, Feinsteinzeug, rektifiziert, mit dünnen Fugen (Stein und Holzoptik)

Terrassenplatten auf der Loggia Feinsteinzeug auf Stelzlager.

Badezimmer bis zur Decke gefliest, ebenerdige und sehr große Dusche mit Thermostatarmatur, Duschglaswand (rahmenlos, ohne Gestänge und raumhoch), Spiegel mit Beleuchtung.

WC, spülrandlos, Tiefspüler, hängend, verdeckte Befestigung, abnehmbarer Deckel, Heizkörper und Waschbecken wurden ebenfalls installiert.

WC und Bad haben einen elektrischen Lüfter, die Abstellkammer einen statischen Lüfter.

In der Abstellkammer ist ein Waschmaschinenanschluss.

Die sehr breiten Loggias haben eine Steckdose (WZ) und Deckenspots (für eine elektrische Außenbeschattung wurden bereits Leerrohre und Schalter vorgesehen).

Waschküche mit Trockner und Waschmaschinen im Keller für die allgemeine Nutzung

Gegensprechanlage mit Türöffner

Lift bis in die Garage

Es stehen keine größeren Reparaturen an, es ist eine Heizkostenabrechnung pro Wohnung geplant.

Bushaltestelle direkt vor dem Haus

Die Wohnung ist frei vermietbar.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

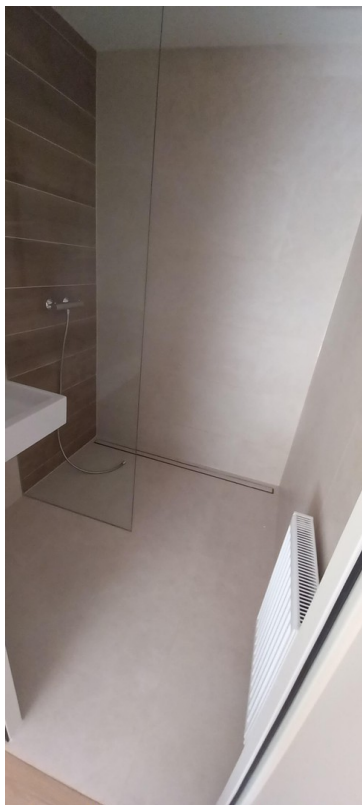




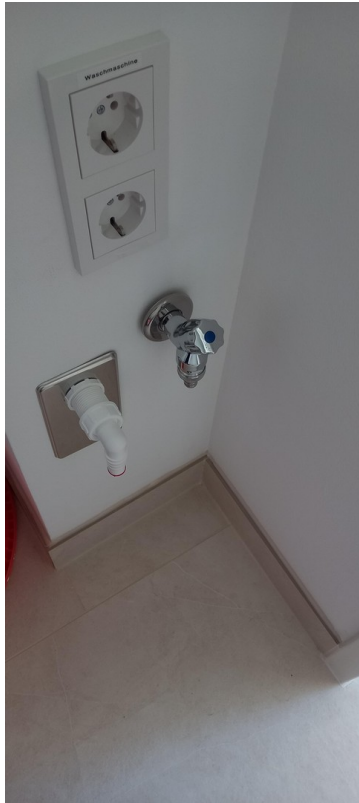
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

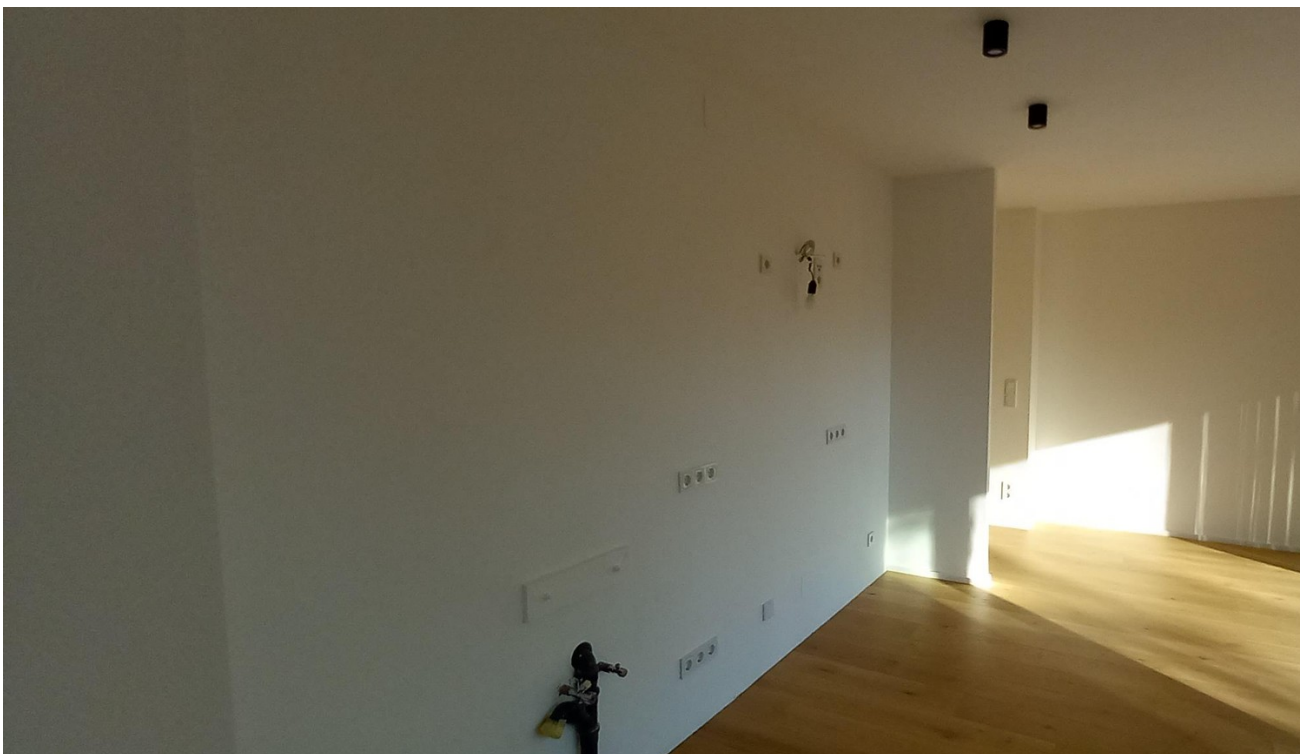
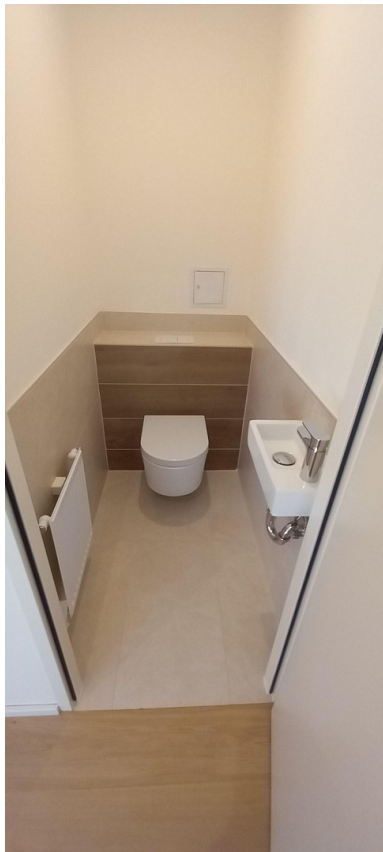




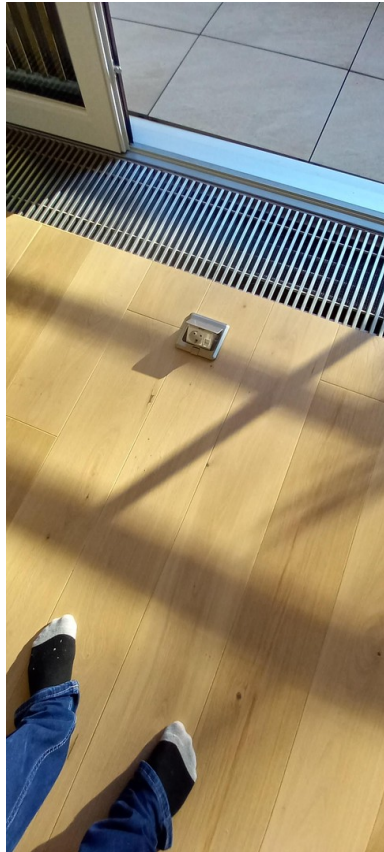
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

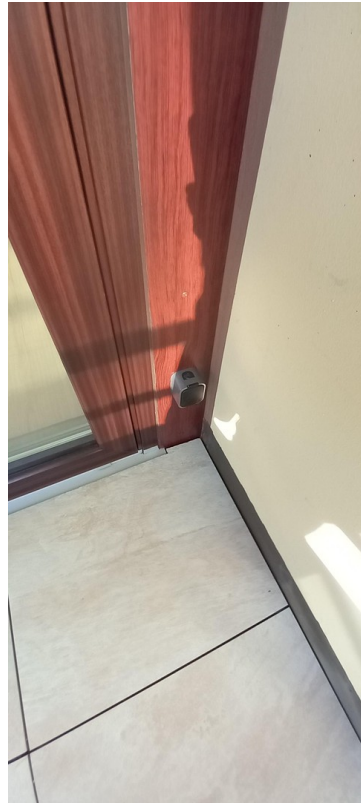




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

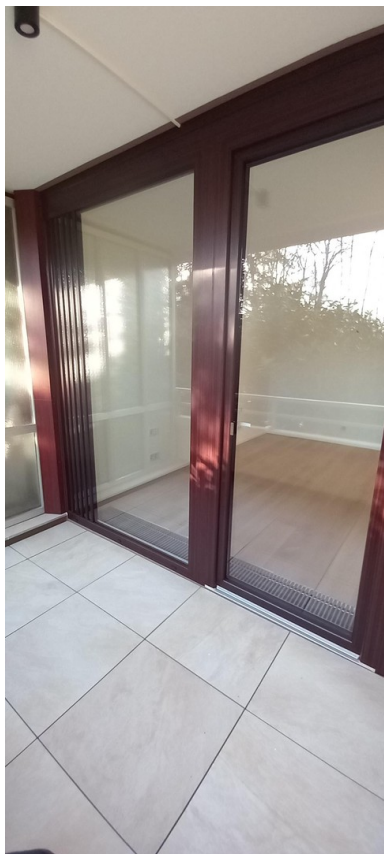




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

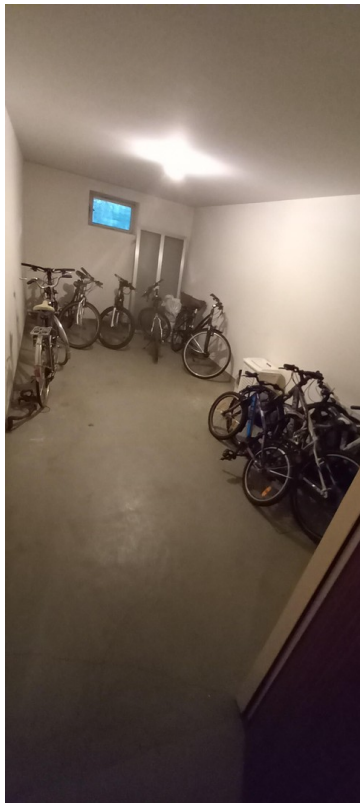
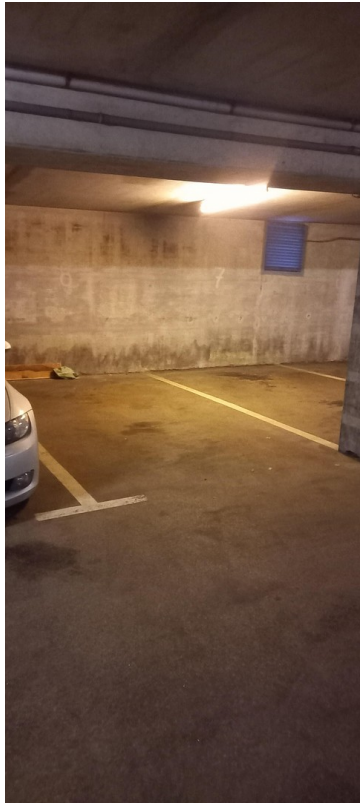




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





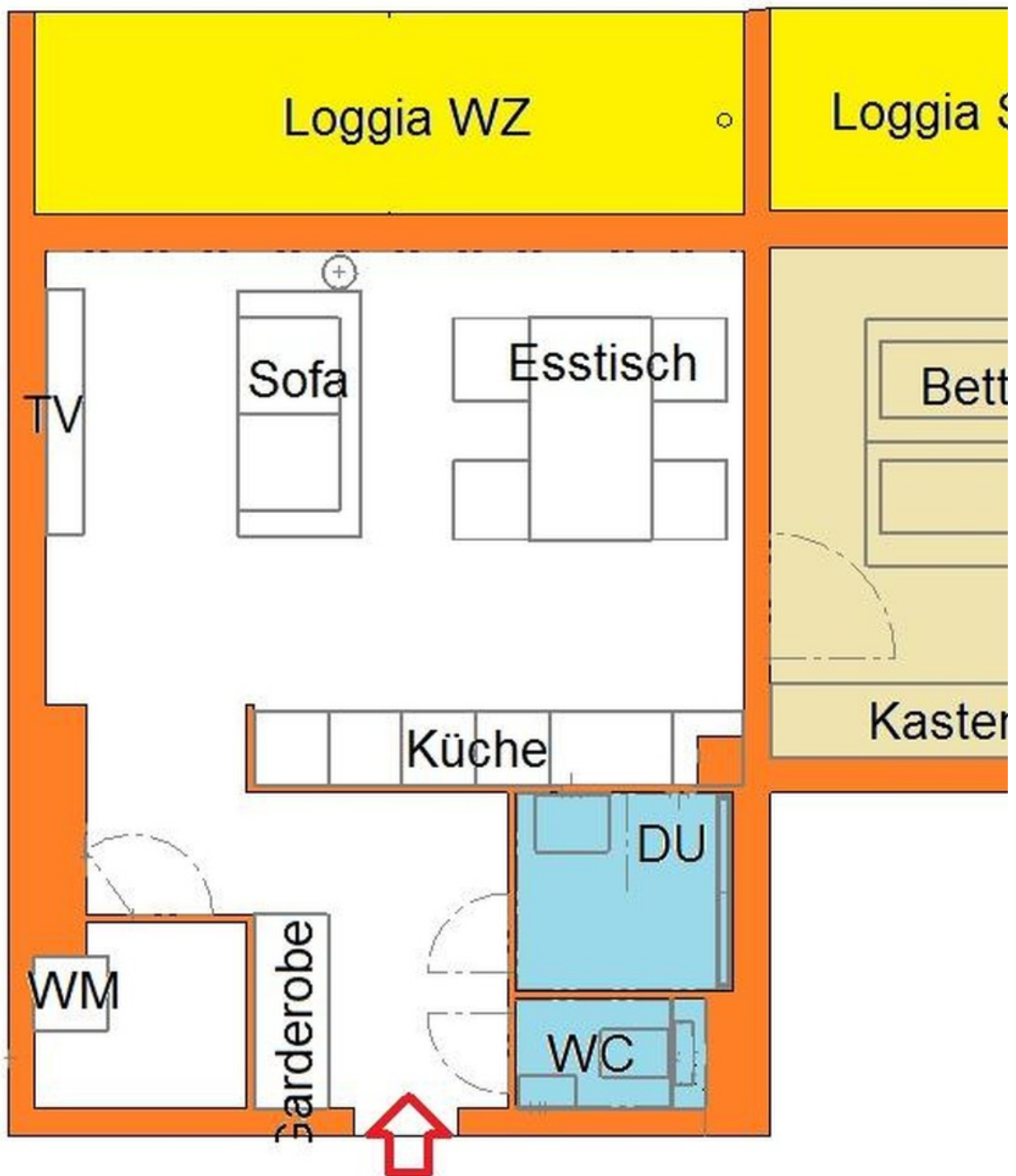
# Exposé - Galerie



**FOTOS während der Sanierung**



# Exposé - Grundrisse



**IST-Zustand**