

**IM HERZEN DER KAISERSTADT! 3 Zimmer Wohnung in  
Badener Bestlage!**



Wohnku?che

**Objektnummer: 2699\_1570**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,68 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Peterseil**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen hiermit eine 3 Zimmer Erdgeschosswohnung in einer neuen, modernen Wohnanlage im Zentrum von Baden. FAST FACTS Wohnfläche ca. 69,77 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer Terrasse ca. 31,22 m<sup>2</sup> Autoabstellplatz im Hof ca. 12,5 m<sup>2</sup> Bestlage im Zentrum von Baden Ärztliche Versorgung im Haus Gepflegte, neue Wohnanlage Ein Energieausweis ist bereits beauftragt und wird in Kürze nachgereicht! Hier kommen Sie zum 360° Rundgang: <https://360.remax.at/player/j87go/de> KURZBESCHREIBUNG Diese gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung befindet sich in einem Neubau mit insgesamt nur 8 Wohneinheiten, der nach Abbruch des alten Gebäudes im Jahr 2014 erbaut wurde und dessen Fertigstellung (lt. Anzeige) im Jahr 2017 erfolgte. Zur Wohnung mit ihren fast 70 m<sup>2</sup> gehört auch eine Terrasse mit ca. 31 m<sup>2</sup> und ein 12,5 m<sup>2</sup> großer überdachter PKW-Abstellplatz im Hof, sowie ein Kellerabteil mit fast 6 m<sup>2</sup>. LAGE und UMGEBUNG Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit charmanten Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Und hier, im Zentrum von Baden, unweit der Fußgängerzone, befindet sich diese moderne Wohnung von der aus Sie eine Vielzahl der Annehmlichkeiten Badens zu Fuß erreichen können!. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur wenige Gehminuten entfernt und auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind bestens zu Fuß erreichbar. DIE WOHNUNG Auf einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit ca. 31 m<sup>2</sup>, die nach Westen in den Hof ausgerichtet ist, lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen. Nachdem Sie den ersten Schritt in Ihre neue Wohnung gesetzt haben, gelangen Sie vom kompakten Eingangsbereich direkt in den Vorraum. Vom Vorraum aus gelangen Sie in das Bad mit großer Dusche und WC, in das Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, in den Abstellraum und in die offene Wohnküche. Neben der Wohnküche befindet sich ein weiteres Zimmer, das für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung steht. Im Badezimmer finden Sie neben dem WC und der großzügigen Dusche, auch einen Anschluß für Ihre Waschmaschine und einen großen Handtuchrockner. Das Schlafzimmer bietet Ihnen Zugang zur hofseitig gelegenen, großen Terrasse. Für Beschattung sorgen mechanische Außenjalousien, die das Schlafzimmer bei Bedarf verdunkeln. Im geräumigen Abstellraum befindet sich zum einen die Technik der Wohnung wie etwa der Sicherungskasten für den Strom, der Verteiler für die Fußbodenheizung usw., und zum anderen haben Sie hier reichlich Platz um Ihre persönlichen Sachen aufzubewahren. Die Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und eine gemütliche Wohnlandschaft. Durch die doppelflügeligen Fenster mit Innenjalousien in der Wohnküche und im 2. Zimmer, sind Sie optimal von den Geräuschen der Straße abgeschirmt. So bleibt Ihre Privatsphäre, trotz der Lage mitten im Stadtzentrum, gewahrt. Für die Dinge, die Sie nicht täglich brauchen, steht Ihnen ein trockenes Kellerabteil, welches auch bequem mit dem Lift erreichbar ist, zur Aufbewahrung zur Verfügung. WICHTIG! Zum Kellerabteil noch ergänzend: Das Kellerabteil ist an sich trocken, nur die Kellerwand enthält eine gewisse Feuchtigkeit da der Keller ursprünglich als "Erdkeller" errichtet und auch als solcher zugehörig zur jeweiligen Wohnung verkauft wurde. Sie möchten die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie

gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen die Wohnung zeigen zu dürfen.  
ERGÄNZENDE INFORMATIONEN: Vorschreibung 2025 (inkl. Steuern): - BK € 155,09 - BK  
PKW Stellplatz € 15,16 - Rep. Fonds € 73,74 - Gesamt € 243,99 RECHTLICHES In  
Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG  
(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine  
nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt  
ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf  
diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu  
senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse  
(Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht,  
Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und  
Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag  
zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden  
(Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome  
innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom  
Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Sämtliche Informationen  
wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die  
Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung  
übernommen werden.  
Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!