

Raum für Zukunft & Top Lage



Objektnummer: 960/70934

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,17 m ²
Nutzfläche:	84,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,28 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

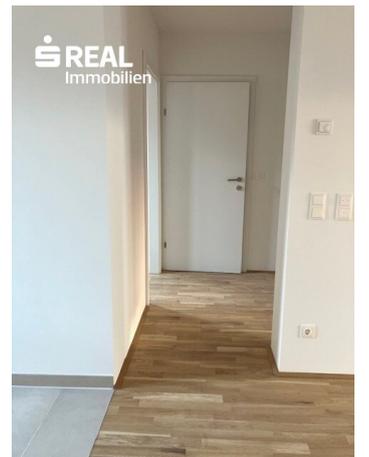
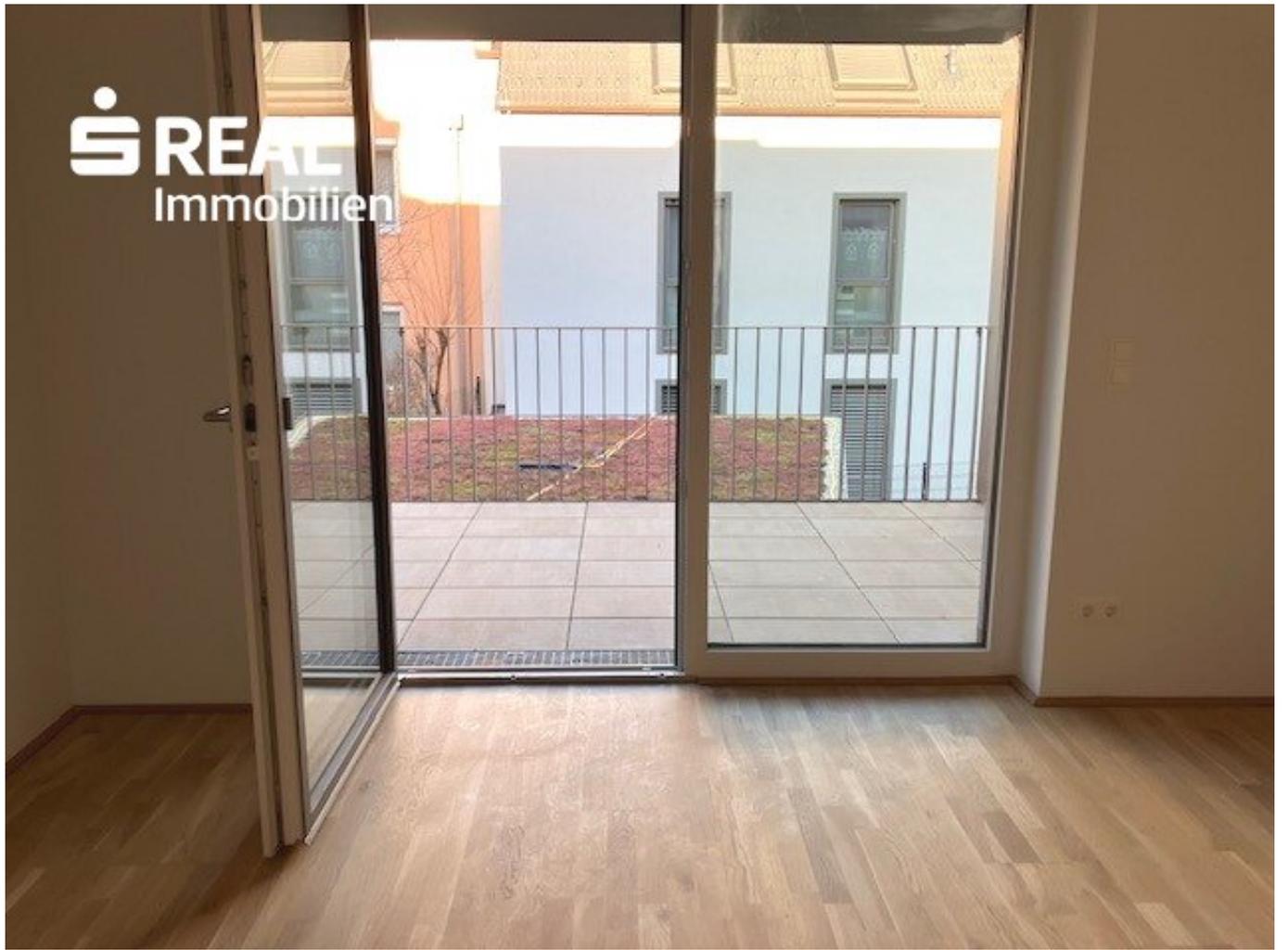
Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



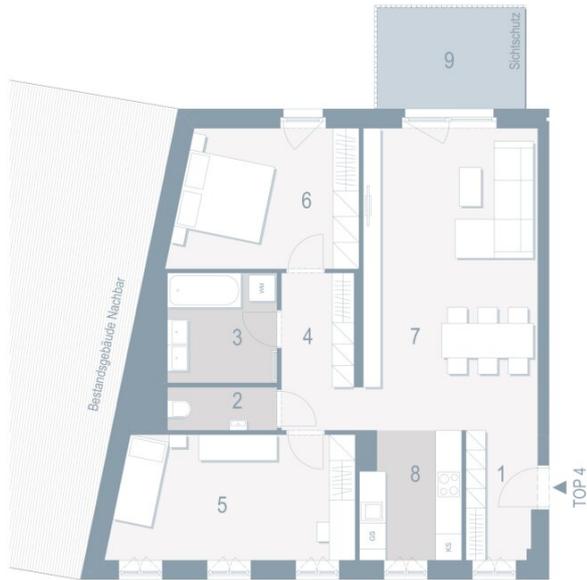
Gunda Straub

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling









TOP 4 | HAUS 1, 1.OG

RAUMAUFTEILUNG*	
1. Vorraum	4,77 m ²
2. WC	2,53 m ²
3. Bad	6,43 m ²
4. Gang	6,08 m ²
5. Zimmer 1	15,92 m ²
6. Zimmer 2	13,46 m ²
7. Wohnzimmer	28,30 m ²
8. Küche	6,69 m ²
GESAMTFLÄCHE	ca. 84,18 m²

AUSSENBEREICHE*	
9. Balkon	7,99 m ²
10. Kellerabteil	6,28 m ²

* Flächen lt. Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen.
 Angegebene Flächenangaben sind reine Bodenflächen.
 Abfällige Nutzungseinschränkungen durch Dachstrahlen sind nicht berücksichtigt.

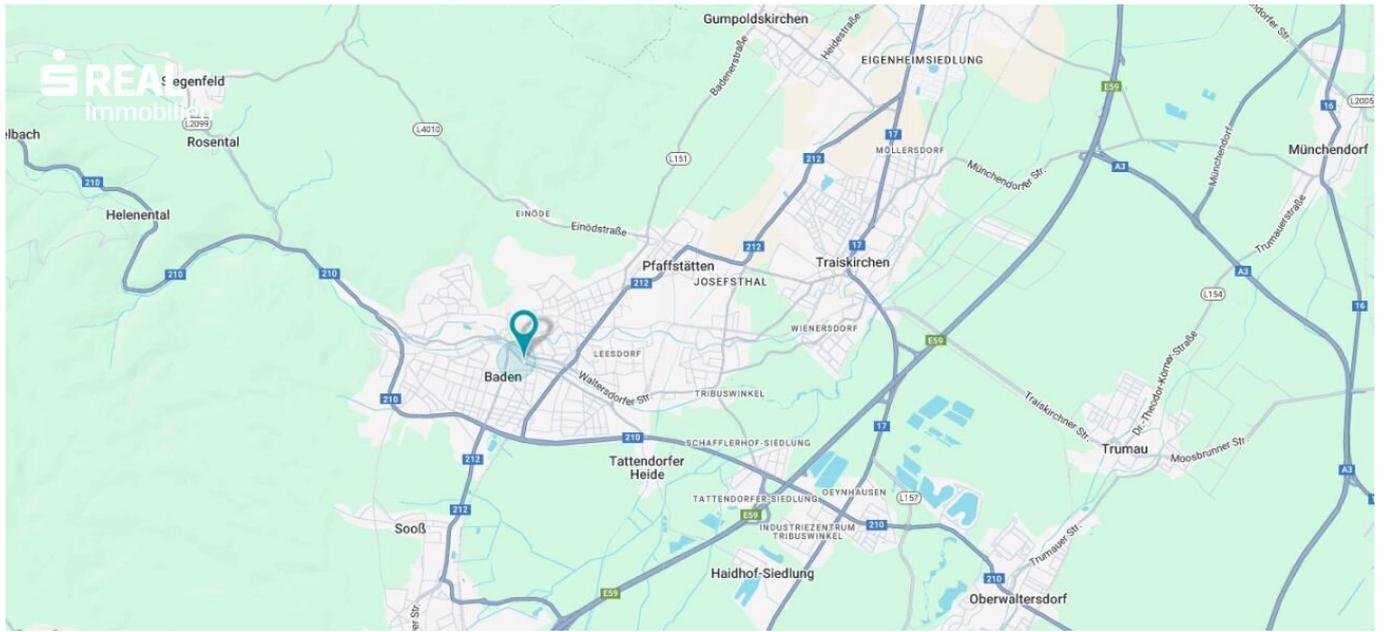


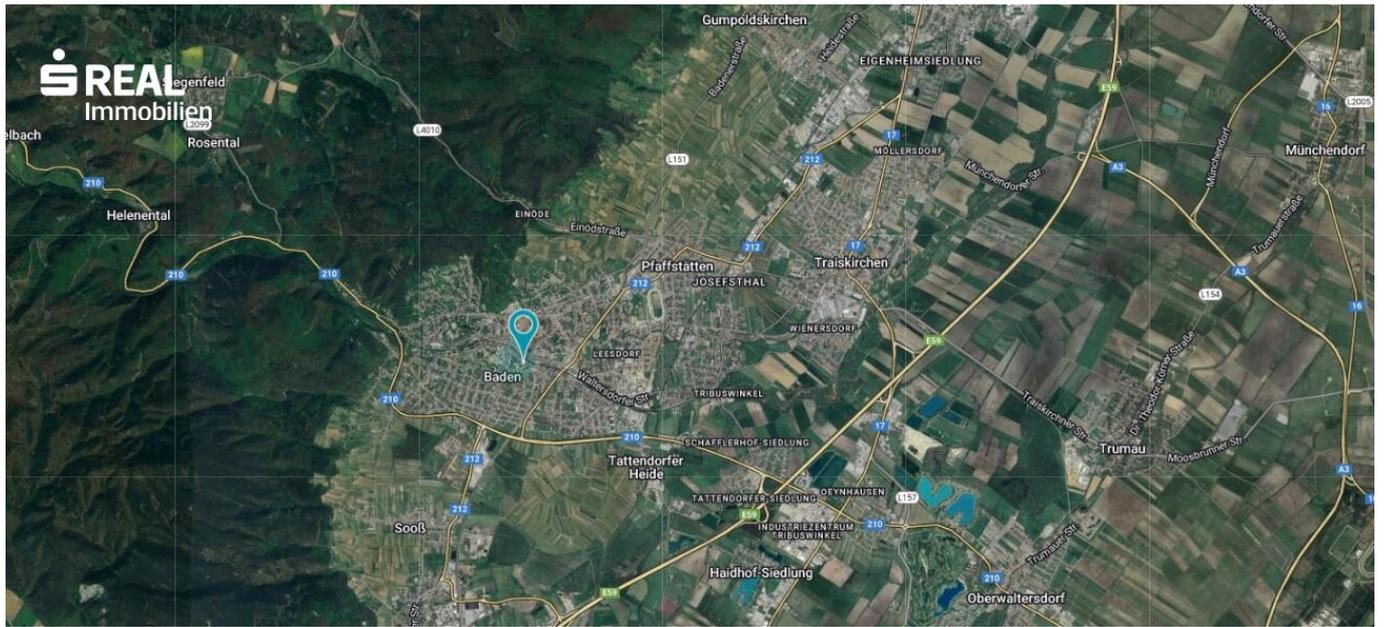
Verkaufsplan
 Adresse: 2500 Baden, Bräuner-Strasse 25

Fieserbelag Parkett Plattenbelag

0 m 5 m







Objektbeschreibung

In einer kleinen aber feinen, neu errichteten Wohnanlage mit Biedermeier-Charme liegt diese perfekt Stadtwohnung im 1.Obergeschoß.

Ein durchdachter Grundriss, moderne und hochwertige Ausstattung und ein großzügiger, hofseitiger Balkon zeichnen diese Wohnung aus.

Besonders hervorzuheben ist der vom Wohnraum separierte Schlafbereich mit zwei angenehm dimensionierten Schlafzimmern.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Fußbodenheizung
- elektrische Außenbeschattung
- Holzparkett
- Photovoltaik für Strom für Allgemeinflächen
- überdachter Fahrradabstellplatz & Kinderwagenraum
- begrünte Flachdächer
- helle, freundliche Stiegenhäuser
- großzügige Kellerabteile

Je Wohneinheit muss ein PKW-Stellplatz zusätzlich angekauft werden. Die Kaufpreise reichen von EUR 24.500,- bis zu EUR 27.500,- je nach Anordnung und Größe. Zusätzlich stehen Motorradstellplätze für je EUR 5.500,- zum Verkauf. Eine Ladestation kann aufgrund einer bereits vorhandenen Leerverrohrung jederzeit nachgerüstet werden.

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** für den Käufer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap