

## **Gemütliche 2-Zimmer Wohnung in Toplage von Baden**



**Objektnummer: 960/70866**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,98 €
<b>USt.:</b>	17,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Fröschl**

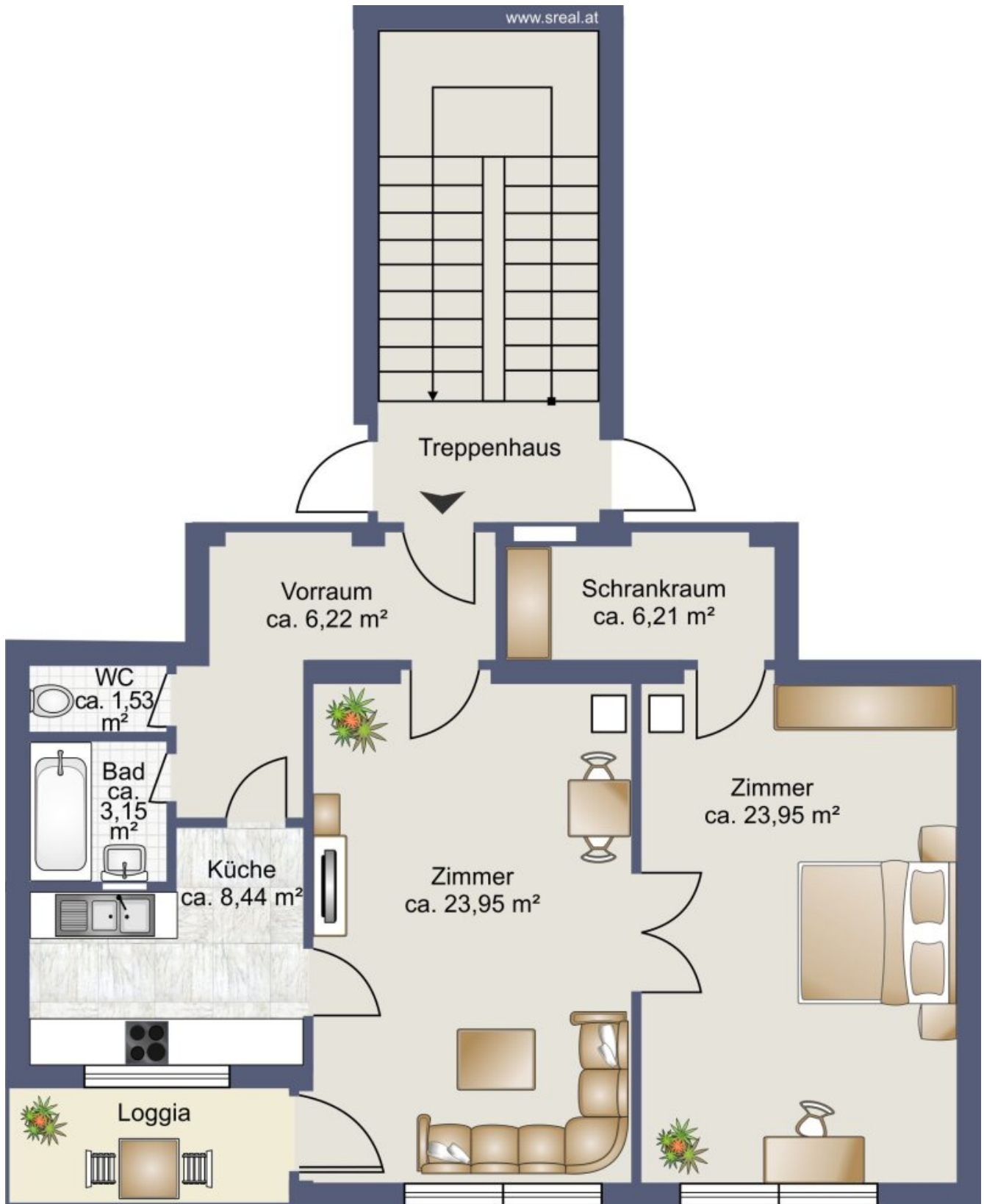
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling



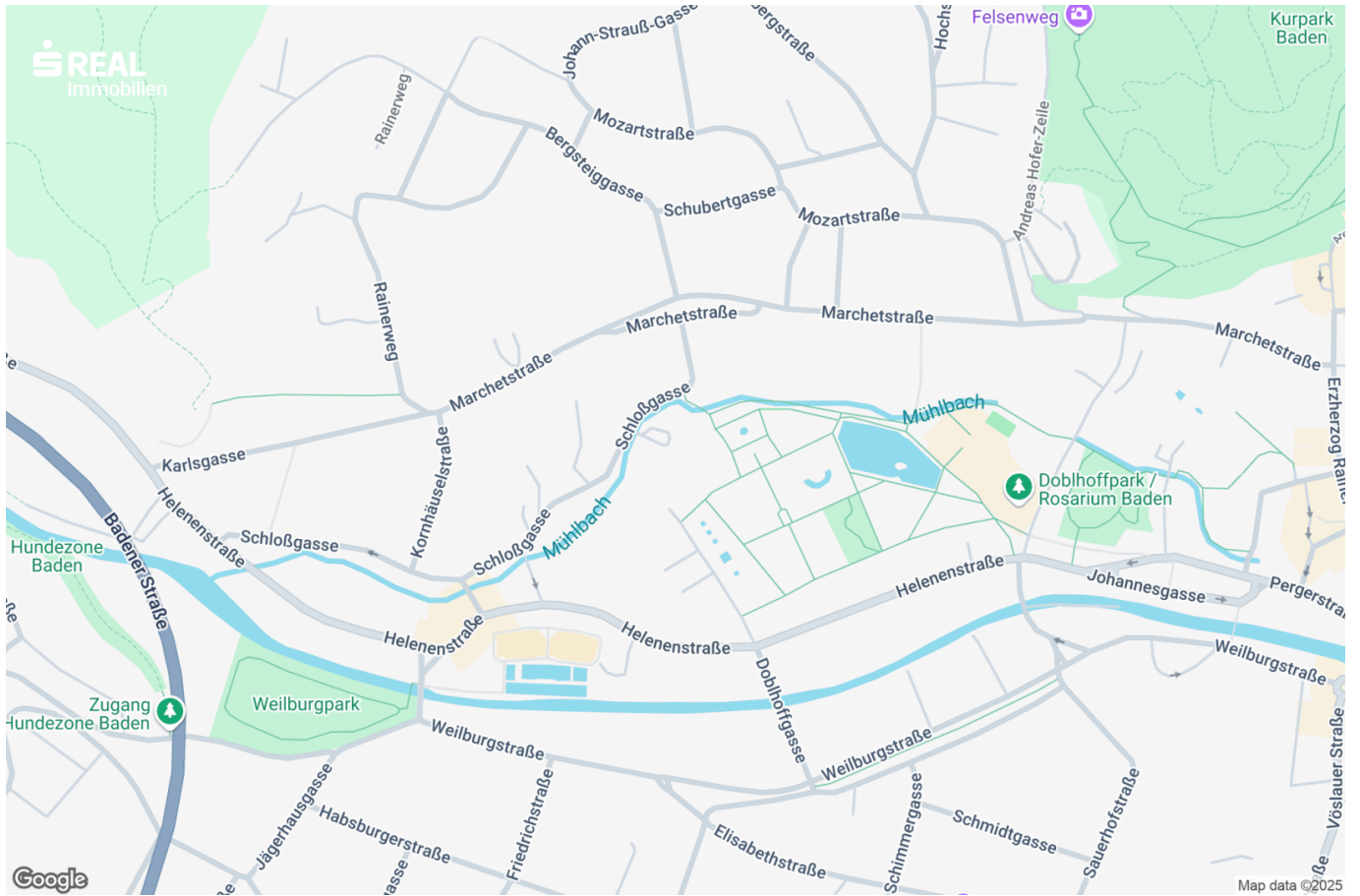




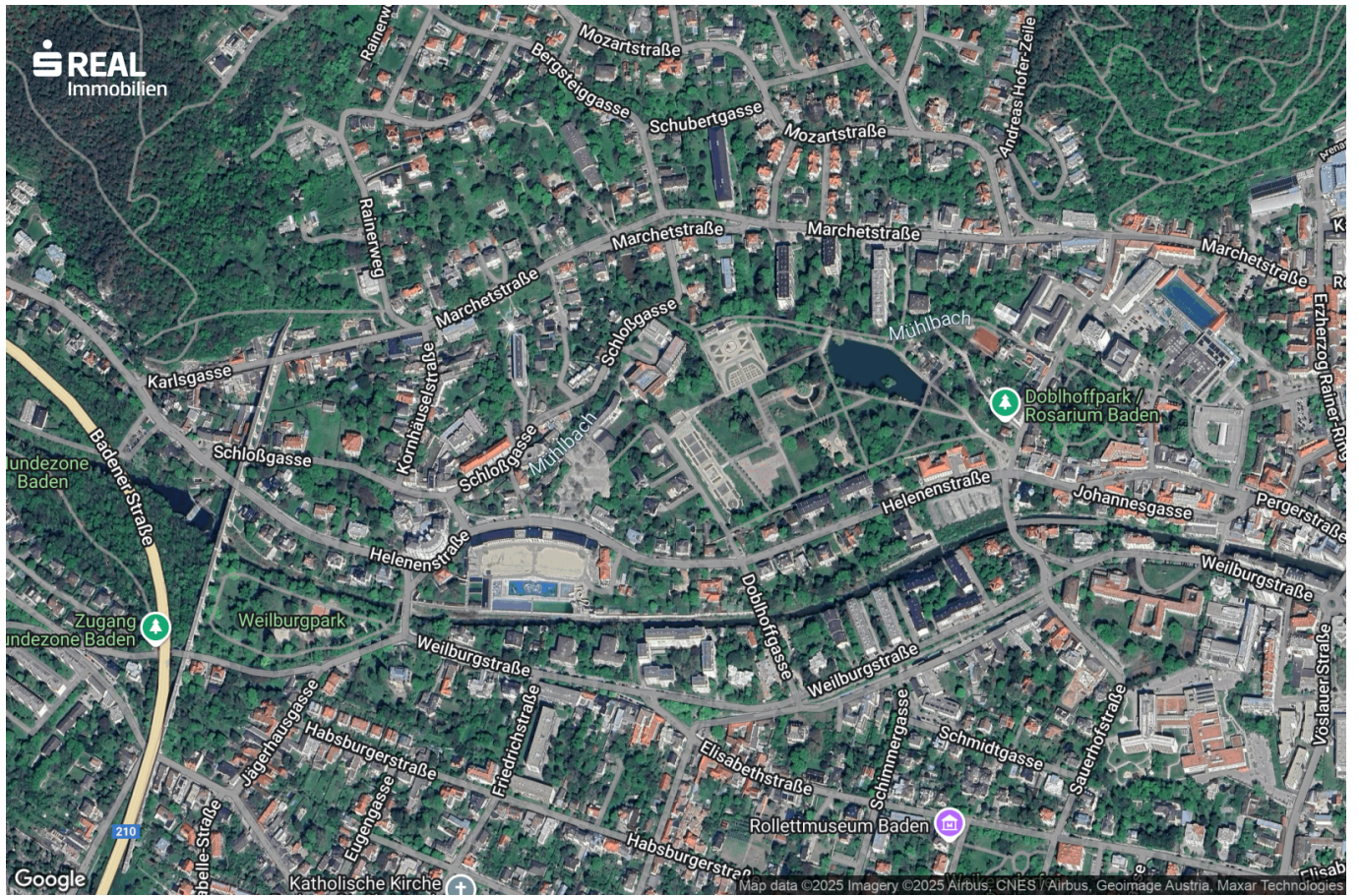




Skizze Wohnung







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 3. Stock (kein Lift) einer Wohnanlage im Villenviertel von Baden unweit des Strandbades Baden und dem Rosarium/Doblhoffparks.

Auf einer Größe von ca. 74 m<sup>2</sup> gibt es folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Loggia (verglast)
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Toilette

Die 2 Zimmer (jedes ca. 24 m<sup>2</sup> groß) und die Loggia sind Richtung Süden ausgerichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Gastherme. Als Zubehör und im Kaufpreis inkludiert ist ein Kellerabteil.

Folgende Investitionen wurde vorgenommen:

- Strom und Netzkabeln in der ganzen Wohnung (inklusive dem Kellerabteil)
- Neue Gasleitungen und alle Heizkörper
- Alle Elektroleitungen erneuert + Sicherungskasten
- Bad & Toilette erneuert
- Loggia erneuert
- Neue Sicherheitstüre
- Kellerabteil verflies

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3104710?accessKey=67b0>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

*Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap