

**\*Parkplatz inklusive; 2 Zimmer und riesiger Loggia, sowie  
Nähe Kurpark\***



01\_Blick Parkplatz

**Objektnummer: 2699\_1514**

**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>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 178,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Herwig Froschauer**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

H +43 681 206 189 06

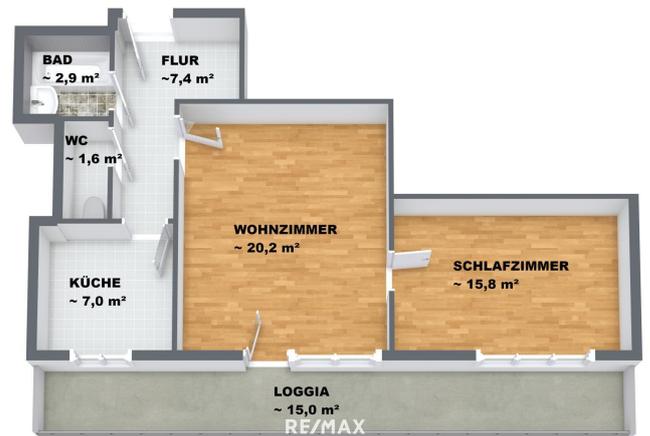












## Objektbeschreibung

**ALLGEMEINES:** Ich freue mich Ihnen diese Immobilie am Rande des Stadtzentrums der Kurstadt Baden und nur einen Steinwurf vom Kurpark entfernt anbieten zu können. Unsere Wohnung liegt im 2. Stock in ruhiger Lage und von der Wohnanlage aus kommt man durch einen separaten Ausgang direkt zum Eingang der Stadtgärtnerei und in den Kurpark. Sie besticht durch die große (~15 m<sup>2</sup>) große Loggia und wird komplett möbliert verkauft (Verhandlungsbasis). Zur Wohnung zugehörig ist ein KFZ-Stellplatz und ein Kellerabteil mit fast 10 m<sup>2</sup>. Die Fenster der Wohnung wurden 2016 auf Dreifachverglasung getauscht. Ein wichtiger Punkt ist die in Planung befindliche Sanierung der gesamten Anlage, die eigentlich für 2025 geplant war. Dafür wird die Anlage, die schon in die Jahre gekommen ist, wieder wieder in neuem Glanz erstrahlen. Details in beigefügten Dokumenten beziehungsweise in einer Besichtigung vor Ort. Hier würden dann für die Wohnung und den Parkplatz im Falle einer Einmalzahlung ~ 14.500 € zum Tragen kommen. **AUSSTATTUNG: 2. Stock** Über das verflieste Vorzimmer gelangt man in das Badezimmer, WC, Küche und Wohnzimmer, durch das man die große südseitige Loggia betreten kann. Das Schlafzimmer ist auch durch das Wohnzimmer zu begehen. Die Wohnung ist mit Parkettböden und Fliesen belegt und in einem guten Zustand. Lediglich die elektrische Anlage ist nicht mehr am aktuellen Stand.

**INFRASTRUKTUR:** Der Citybus C ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, ebenso wie die Fußgängerzone und das Stadtzentrum von Baden. Kulinarik, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Möglichkeiten stehen in Baden ausreichend zur Verfügung. Auch die Thermen sind in wenigen Minuten mit dem KFZ zu erreichen. **Der Preis für diese Immobilie: EUR**

**195.000,-** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. 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 Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + TelefonnummerAngaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei17  
zw 8.0  
är kW  
me h/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaE  
sse  
Hei  
zw

är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 2.4  
kto 4  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaD  
sse  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!