

## **2-Zimmer-Wohnung in bester Lage**



**Objektnummer: 7509/53**

**Eine Immobilie von Silvia Maschat Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,11
<b>Kaufpreis:</b>	216.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,46 €
<b>Heizkosten:</b>	96,50 €
<b>USt.:</b>	31,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



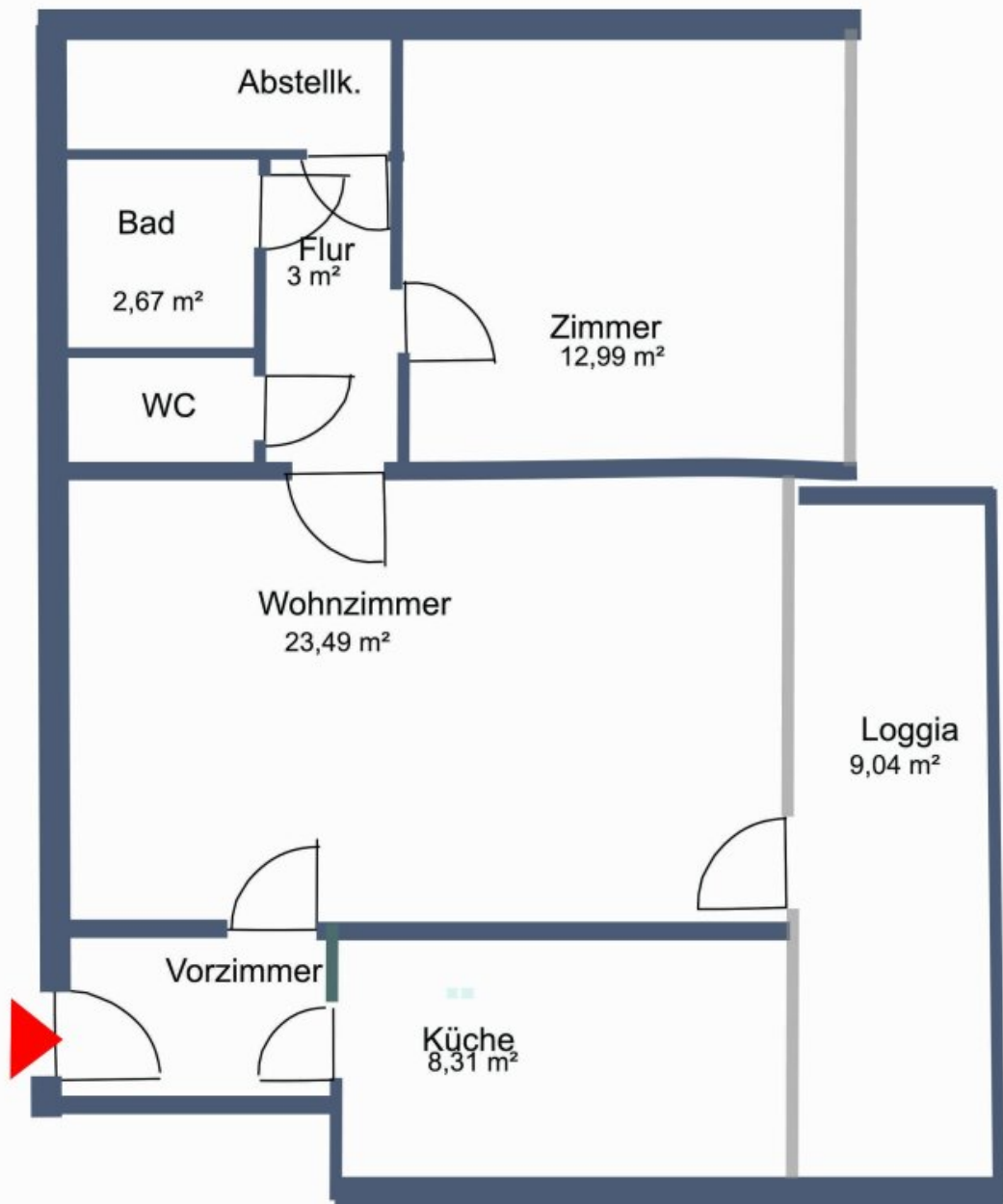
**Silvia Maschat**

Silvia Maschat Immobilien









## Objektbeschreibung

Das 1972 errichtete Mehrfamilienhaus überragt mit seinen 6 Stockwerken alle anderen Gebäude der Umgebung. Die Wohnung im 4. OG erreichen Sie barrierefrei und bequem mit dem Aufzug und genießen dann von Ihrer Loggia einen herrlichen Blick über Baden, der nur vom Grün der Bäume unterbrochen wird. Durch die absolut hellen Räume fühlt man sich sofort wohl in der Wohnung. Die praktische und platzsparende Raumaufteilung macht sie auch für Vermieter interessant. Neue Kunststoff-Iso-Fenster sparen Energie und sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Die Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet und groß genug, um noch einen kleinen Bistrotisch unterzubringen.

Das Wohnzimmer ist hell und großzügig, verfügt über einen Zugang zur Loggia und ist mit Parkettboden ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Auch hier sorgen große Fenster für viel Helligkeit und ein angenehmes Raumgefühl. Ein Abstellraum, ein Bad mit Wanne und ein separates WC komplettieren die Wohnung, zu der außerdem ein Kellerabteil und ein Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus gehören. In den Betriebskosten von mtl. 346,84 € sind Heizkosten (85,20), Warmwasser (11,00) Reparaturrücklage (90,83) und Ust (31,07) enthalten.

Genau das, was Sie suchen? Dann zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung. Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Städte Niederösterreichs wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap