

## Moderne 4 Zimmer-DG-Maisonette in zentraler Lage zum Traumpreis, inkl. TG



Offenes Wohnzimmer

**Objektnummer: 2699\_1333**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	335.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

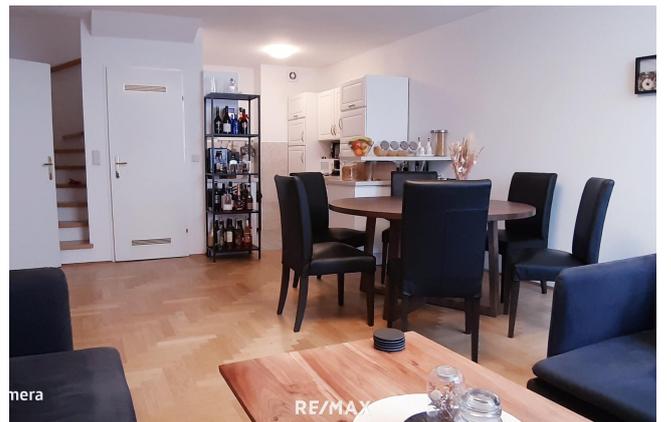
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



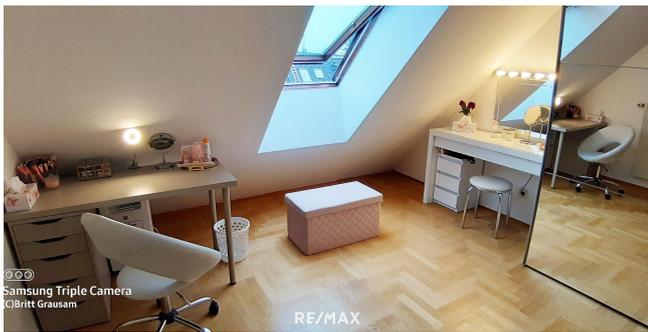
**Brigitta Grausam**

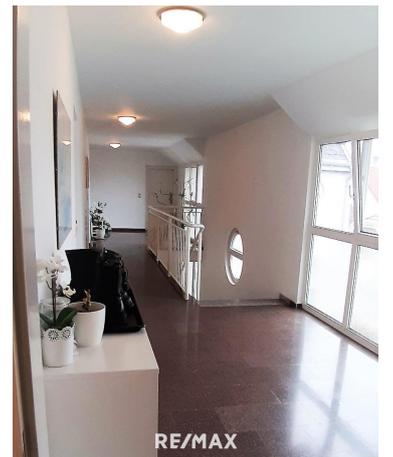
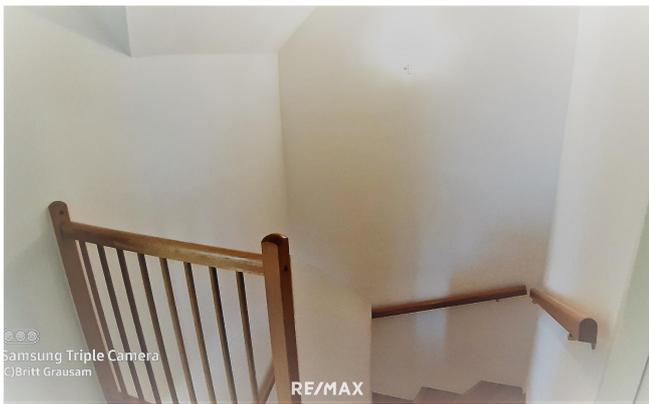






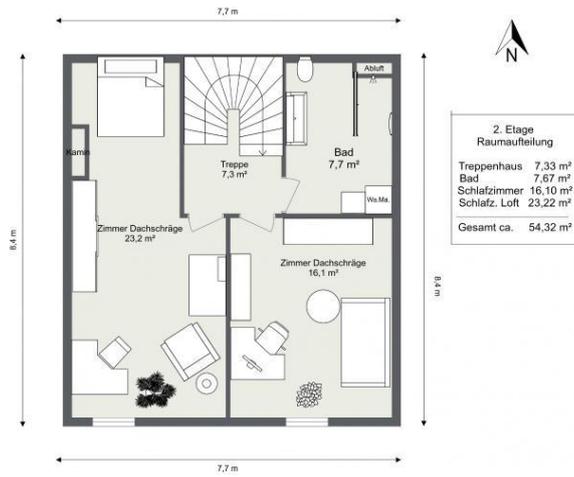








## Großzügige Maisonette Etage 2



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Große 4-Zimmer-Familienwohnung, sehr gut angelegt. Wohnen und Büro auf zwei Etagen. Bereits beim Betreten des modernen Wohnhauses wird man von Großzügigkeit und viel Tageslicht empfangen – große Fensterflächen, edle Granitböden und viel Platz. So viel Platz, dass es niemand stört, wenn sich vor der Wohnungstür noch individuelle Dekoration befindet oder sogar ein Schuhschränkchen platziert ist. Nur 16 Parteien im Haus. Eben diese Großzügigkeit empfängt Sie auch in der durchdacht angelegten Dachgeschoss-Maisonette, mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Gemütlichkeit und Geborgenheit ausstrahlt. Die Maisonette befindet sich im 2. Stock (DG) ohne Lift (es sind nur 16 Stiegen je Stockwerk zu erklimmen). Eine der wenigen 4 Zimmer Wohnungen, die derzeit angeboten werden. Die Wohnung eignet sich auch ideal als Wohn-Büro-Domizil. In der ersten Etage Büro- und Wohnbereich mit Küche in der oberen Etage Schlafräume und Bad. WC gibt es in jeder Etage. Der Vorraum bietet neben einem separatem Garderobenraum und WC den Zugang zum ersten Schlafzimmer bzw. Büro sowie zum modernen open space Living-Bereich. Ein offener und modern gestalteter großer Wohnraum mit großem Essbereich, voll eingerichteter Küche mit Theke (ca. 15 Jahre alt). Zusätzlich ein Abstellraum. Die wunderbare Holzterasse führt Sie ins Obergeschoss. Dort verbindet ein Vorraum das Bad/WC mit zwei weiteren großzügigen Schlafzimmern. Wertvolle Echtholz-Parkettböden Eiche, im Winkelverband verlegt, verleihen der Wohnung Eleganz. Küche und sanitäre Räume sind mit Fliesen ausgestattet. Die Sanitärräume wurden im Februar 2023 komplett erneuert und auf den letzten Stand gebracht und mit modernen Fliesen, Walk-in-Dusche, Badmöbel mit Spiegel und Waschtisch sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. SAT-Anlage vorhanden. Heizung und Warmwasser: Fernwärme, Einzelraumregulierung mit Thermostat-Ventilen, individuell. Im Bereich der Küche befindet sich ein Kamin zum Anschluss eines zusätzlichen Ofens. Ein Tiefgaragenplatz ist vorhanden und im Kaufpreis inkludiert, Die Anbringung einer Vorrichtung zum langsamen Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges ist gestattet. VORTEILE AUF EINEN BLICK: - ca 110 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche, 4 Zimmer - Dachgeschoss - keine störenden Geräusche von oben - Sanitäre Räume (1 Bad, 2 WC) renoviert im Februar 2023 - Walk-in-Dusche, Waschmaschinen-Anschluss - Tiefgaragen-Platz - sehr gepflegtes junges Haus ca. 25 Jahre alt, (t. Hausverwaltung 2024 keine Sanierungen notwendig) - Bahnhof fußläufig erreichbar in 7 Minuten DIE RAUMAUFTEILUNG\* 1. Etage ca. 58,06 m<sup>2</sup> Vorraum: 6,92 m<sup>2</sup> WC: 1,18 m<sup>2</sup> Garderobe: 2,02 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 13,07 m<sup>2</sup> Living-Room inkl. Küche: 32,69 m<sup>2</sup> AR: 1,55 m<sup>2</sup> 2. Etage ca. 54,32 m<sup>2</sup> Treppe m. Vorraum: 7,33 m<sup>2</sup> Bad + WC: 6,67 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 23,22 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 16,10 m<sup>2</sup> \*alle Maße sind ungefähre Maße DIE BAUSUBSTANZ Gebaut mit Wienerberger Ziegel und Stahlbeton für nur 16 Wohneinheiten, vollunterkellert, Dichtbeton, 2-geschoßig mit ausgebautem Dachgeschoss, Außenwand Stahlbeton. 12 Tiefgaragen-Plätze. Holzfenster mit Doppelverglasung, Wärmeschutzverglasung. Fertigstellung Herbst 1999. Sanierungen: November 22 Dachsanierung Teilbereich November 22 Fassadensanierung Teilbereich Februar 23 Sanitäre Räume DIE LAGE Die Biedermeierstadt Baden zählt wohl zu den schönsten und elitärsten Städten Österreichs und bietet sowohl Kultur, Shopping, Natur & Sport-Einrichtungen und Lebensqualität. Kurze Wege, damit kaum Zeitverschwendung, keine Staus, Stadtfeeling mit Naturanbindung. Die Badener Highlights aufzuzählen, dafür reicht hier

der Platz leider nicht aus. Wichtig ist, dass Sie all diese Annehmlichkeiten vor Ihrer Haustüre haben. Innerhalb von 1-3 Minuten (PKW - Rad) erreichen Sie den Bahnhof sowie viele gastronomische Betriebe, die Apotheke, Röntgeninstitute, Ärzte, Krankenhaus, Rotes Kreuz. Billa Plus, Billa, Spar und viele weitere Geschäfte. Kinderspielplatz, Kindergärten, Schulen sind fußläufig ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Römertherme und Strandbad, grüner Markt, mit dem PKW in 5 Min. erreichbar. Zugverbindung nach Wien Meidling ca. 30 Min., mit dem PKW ebenso. KAUFPREIS und KOSTEN Kaufpreis Maisonette: € 335.900,00 Laufende Kosten, brutto: Betriebskosten: € 206,39 Reparaturfonds: € 100,96 Betriebskosten Garage: € 19,22 Reparaturfonds Garage: € 7,00 BK Gesamt, inkl. TG: € 333,57, brutto Heizkosten ca. € 200,00 Rücklagenstand zum 31.12.2023: € 45.320,12 Kauf-Nebenkosten jeweils vom vereinbarten Kaufpreis: Grunderwerbssteuer: 3,5%, Eintragungsgebühr: 1,1% (bis 01.07.2026 bei Wohnbedarf, befreit) Vertragserrichtungskosten über unsere Rechtsanwälte: 1% - bzw. Pauschalbetrag € 3.500,- (abhängig vom Aufwand)) zzgl. 20% MwSt., zzgl. Barauslagen Makler-Provision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% MwSt. BITTE BEACHTEN SIE In Entsprechung der gesetzlichen Vorschriften, des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage nur 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 (E-Mail-Anfrage über Plattform) 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. Für Irrtum, Satz- und Druckfehler wird keine Haftung übernommen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 51.1  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz C  
wärmebedar  
f:  
Faktor Ges 1.04  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse C  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

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