

**DIE SONNENSEITE DES LEBENS! Exklusive 3 Zimmer  
Wohnung in absoluter Bestlage!**



Villenanlage

**Objektnummer: 2699\_1520**

**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>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

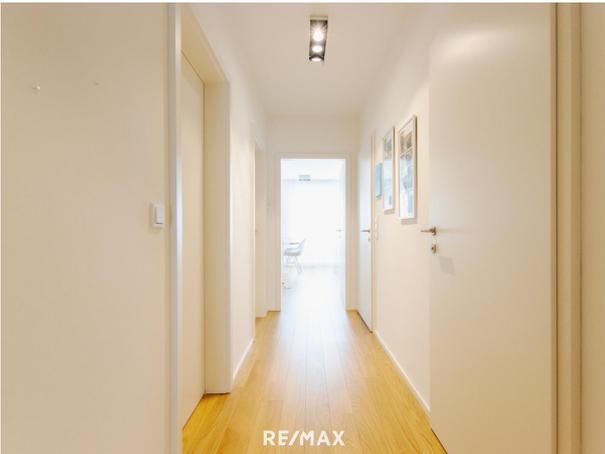
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Subic**

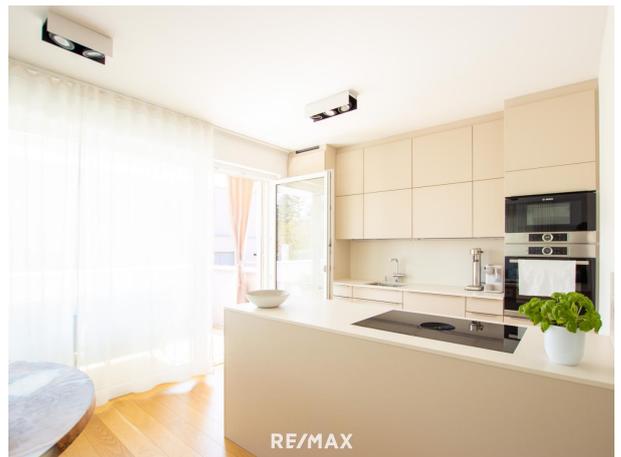
RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden















## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine traumhafte 3 Zimmer Wohnung am Badener Mitterberg anbieten zu dürfen, die mit Sicherheit keine Wünsche offenlässt. Eine seltene Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten! **FAST FACTS** • Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer • Insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup> Freifläche • Absolute Badener Bestlage • Einzigartige Villenanlage mit Blick über die Stadt • Moderner, offener Grundriss • Hochwertige Dan Küche mit Top Geräten • Fußbodenheizung • Elektrische Raffstores • Geräumiges Badezimmer mit Dusche & Badewanne • Fußbodenheizung • Lift im Haus • Garagenplatz inklusive **UMGEBUNG & LAGE** Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit charmanten Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Und hier, in begehrter Lage am Mitterberg, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtzentrum entfernt, liegt die moderne, erst 2020 errichtete Villenanlage und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! **DIE WOHNUNG** Nachdem Sie die Wohnung betreten haben, empfängt Sie ein gut geschnittener Vorraum mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Hier können Sie auch gleich den Alltagsstress ablegen und gelangen durch einen hellen Flur in die weiteren Räume der Wohnung. Während auf der rechten Seite ein WC und ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne untergebracht wurde, finden Sie auf der linken Seite 2 Räume, die aktuell als Gäste- und Schlafzimmer genutzt werden. Das aktuelle Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zu einer knapp 11 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Hier können Sie morgens Ihren Kaffee oder abends ein Glas Wein genießen. Highlight der Wohnung ist mit Sicherheit das offene Wohn-Esszimmer. Zaubern Sie kulinarische Köstlichkeiten für Familie und Freunde in Ihrer neuen Dan-Küche. Die Küche wurde mit hochwertigen Bosch Geräten und einem Bora Kochfeld ausgestattet. Im Wohn-Esszimmer wurde bis jetzt ein Essplatz für 5 Personen und ein gemütlicher Wohnbereich untergebracht, der nach einem langen Tag zu einem entspannenden Fernsehabend einlädt. Zieht es Sie an die frische Luft? Dann genießen Sie den ca. 20 m<sup>2</sup> großen Balkon, der direkt an das Wohn-Esszimmer anschließt. Die nächste Grillparty kommt bestimmt. Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen! Gerne unterstützen wir Sie auf Wunsch auch bei der Finanzierung von Ihrem neuen Zuhause! **RECHTLICHES** 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 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 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. Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 27.02 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm B

bedarf:

Faktor Gesamten 0.83

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge A

samtenergieeffizi

enz:

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