

## Große Familienwohnung mit Loggia



**Objektnummer: 310214**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gabelsbergerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	204,84 €
Heizkosten:	176,41 €
USt.:	50,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien











## Objektbeschreibung

In direkter Nähe zur Trabrennbahn und von Grün umgeben befindet sich diese helle Eigentumswohnung. Bestehend aus 4 Zimmern und einer verglasten Loggia befindet sich diese Wohnung im 3. Lift-Stock. Die Wohnung unweit des Mühlbachs, Grünlage und optimaler Raumaufteilung könnte bald Ihr neues Domizil sein. Dadurch, dass die Wohnung abgewandt von der Straße ausgerichtet ist haben Sie von jedem Fenster einen herrlichen Blick ins Grüne - Einfach genial!

In den nächsten Wochen werden sogar neue Fenster eingebaut sowie die Rollläden auf den neuesten Stand gebracht.

Die Wohnung teilt sich auf in:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- 3 Schlafzimmer
- Küche
- 1 helles Wohnzimmer mit der verglasten Loggia

Die genaue Raumaufteilung können Sie dem angeforderten Plan entnehmen.

Man betritt das Wohngebäude und befindet sich im Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses und hat hier den Zugang zu den Allgemeinteilen sowie zu den Wohneinheiten und den Postbriefkästen. Ebenfalls befindet sich hier ein praktischer Skikeller.

Über den Lift oder das Stiegenhaus im 3. Stock angekommen betritt man die Wohnung und befindet sich im zentralen Vorraum. Zur Linken befinden sich bereits der Abstellraum, der auch die Verbindung zum WC darstellt. Das Badezimmer und weiterfolgend die Küche befinden sich linker Hand den Gang entlang. Der Vorraum ist groß genug um die Garderobe mühelos unterzubringen. Das Badezimmer beinhaltet die Duschkabine, das WC sowie das Waschbecken mit Spiegelkasten - auch der Anschluss für die Waschmaschine/Trockner ist hier aufzufinden.

Die Küche ist uneingerichtet und bietet somit Platz für Ihre Ideen!

Das Zentrum des täglichen Lebens bildet das zentrale Wohnzimmer. Durch die gelungene



Wohnungsplanung ist der Hauptraum modern, hell und sehr einladend. Platz gibt es genug und man fühlt sich hier sofort wohl! Die Kombination aus Wohn- und Esszimmer kann sehr stilvoll in die Wohnung integriert werden. Durch das Fenster und die Türe zur Loggia kommt sehr viel natürliches Licht in das Wohnzimmer. Die Loggia ist der perfekte Platz um die Tage während der warmen Abende ausklingen zu lassen.

In den weiteren Zimmern finden Schlafzimmer, Home-Office und mehr (wie Kleiderkasten, Betten, Schreibtische, etc.) mühelos Platz.

Das Wohnungsangebot wird abgerundet mit einem Kellerabteil.

Parken kann man auf der dafür vorgesehenen Parkfläche neben dem Haus, welche im Allgemeinteigentum der Wohnungseigentümer steht.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <1.250m

Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap