

Liebevolle Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in Baden zu kaufen!



Objektnummer: 8006

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	224.900,00 €
Betriebskosten:	228,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Grabner

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien









Objektbeschreibung

Liebevolle Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in Baden zu kaufen!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der begehrten Helenenstraße in Baden! Diese attraktive Eigentumswohnung bietet auf 67m² ein komfortables Wohngefühl mit einer gemütlichen Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Badezimmer, das mit WC, Badewanne inkl. Duscharmöglichkeit, Waschmaschinenanschluss und einem Waschbecken keine Wünsche offen lässt. Die Wohn-Essküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während der gemütliche Schlafbereich für erholsame Nächte sorgt. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Zusätzlich gehören ein praktischer Garagenplatz und ein Kellerabteil zur Wohnung, die für zusätzlichen Stauraum und Komfort sorgen. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 228,-.

Das im Jahr 1995 erbaute Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es sind keine Sanierungen geplant, und alles ist in bester Ordnung. Die Wohnung liegt im 1. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die Reparaturrücklage betrug per 31.12.2023 € 28.600,- und wird gemäß Vorausplanung bis 31.12.2024 auf € 35.000,- ansteigen.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Baden bietet zudem ein vielfältiges Freizeitangebot mit kulturellen Highlights und grünen Erholungsgebieten.

Diese Immobilie ist ideal für den Eigengebrauch oder als Kapitalanlage zur Vermietung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Herzliche Grüße,

Amir Tarab, BA

Mail: tarab@grabner-immobilien.at

Tel: +43 660 383 15 66

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap