

## Zentral gelegene Altbauwohnung mit Entwicklungspotential



**Objektnummer: 310392**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vöslauer Straße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1902
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 181,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	233,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dennis Verwüster, BA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine zentral gelegene 93m<sup>2</sup> Altbauwohnung mit Renovierungspotential. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in einem charmanten Altbau und punktet mit einer sehr guten Raumaufteilung sowie einem Klimagerät.

### **Entdecken Sie Ihre neue charmante Altbauwohnung im Herzen von Baden!**

Diese großzügige, **93 m<sup>2</sup>** große Erdgeschosswohnung mit **3 Zimmern** bietet Ihnen hervorragendes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Renovierungsbedürftig, aber voller Möglichkeiten, können Sie hier Ihre Ideen verwirklichen und die Räume ganz nach Ihrem Geschmack umgestalten. Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage** und wird mit Gas beheizt. Die **zentrale Lage** ermöglicht Ihnen schnellen Zugang zu allen Annehmlichkeiten der Stadt. Nutzen Sie die Chance, diese Wohnung zu Ihrem perfekten Zuhause zu machen!

***Kontaktieren Sie uns JETZT und machen Sie sich einen  
Besichtigungstermin aus! Wir freuen uns auf Sie!***

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap