

## Helle Garconniere in TOP-Lage von Baden



**Objektnummer: 538**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	33,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,84 €
<b>Heizkosten:</b>	10,00 €
<b>USt.:</b>	12,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

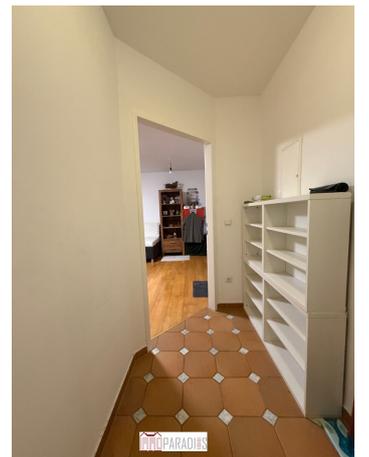
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

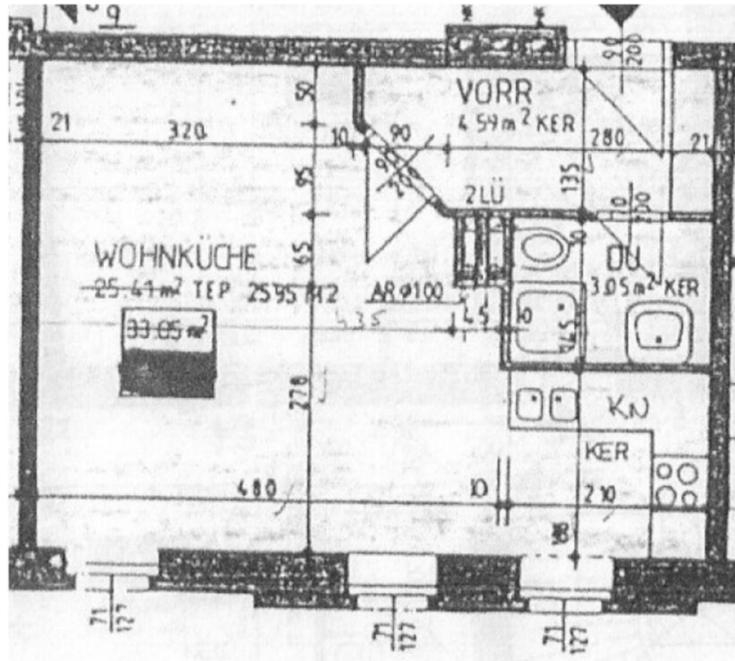


**Dieter Löb**

Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **im 2. Liftstock gelegene und gut geschnittene Garconniere** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 33 m<sup>2</sup>** in einem **renovierten und sehr gepflegten Jahrhundertwendehaus** mitten im **Zentrum von Baden, in bester Lage** am Kaiser Franz-Ring. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, der beliebte Kurpark sowie das Casino.

Die Wohnung wird mittels einer zentralen Ölheizung beheizt. Der Wohnung ist kein separates Kellerabteil zugeordnet, jedoch gibt es einen Gemeinschaftsraum, wo z.B. Fahrräder abgestellt werden können.

### Eckdaten der Wohnung:

- **Vorraum**
- **Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken**
- **Wohnzimmer mit neu möblierter Kochnische**
- **Parkettböden (Badezimmer verflies)**
- **eigenes Kellerabteil**
- **hauseigener Garten zur Mitbenützung**

Nützen Sie die Möglichkeit eine Wohnung in bester Lage von Baden zu erwerben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <500m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap