

**Moderne Gartenwohnung im Zentrum von Baden bei Wien  
- Neue Küche | Terrasse | mit Tiefgaragen-Stellplatz | Ab  
Sofort!**



**Objektnummer: 7690/62**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,51 €
<b>Heizkosten:</b>	125,00 €
<b>USt.:</b>	44,89 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

GEWST und Eintragung entfallen bei Kaufverträgen nach dem 31.3.24 bei Hauptwohnsitz für 5 Jahre.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



















Warum mit Uns arbeiten?

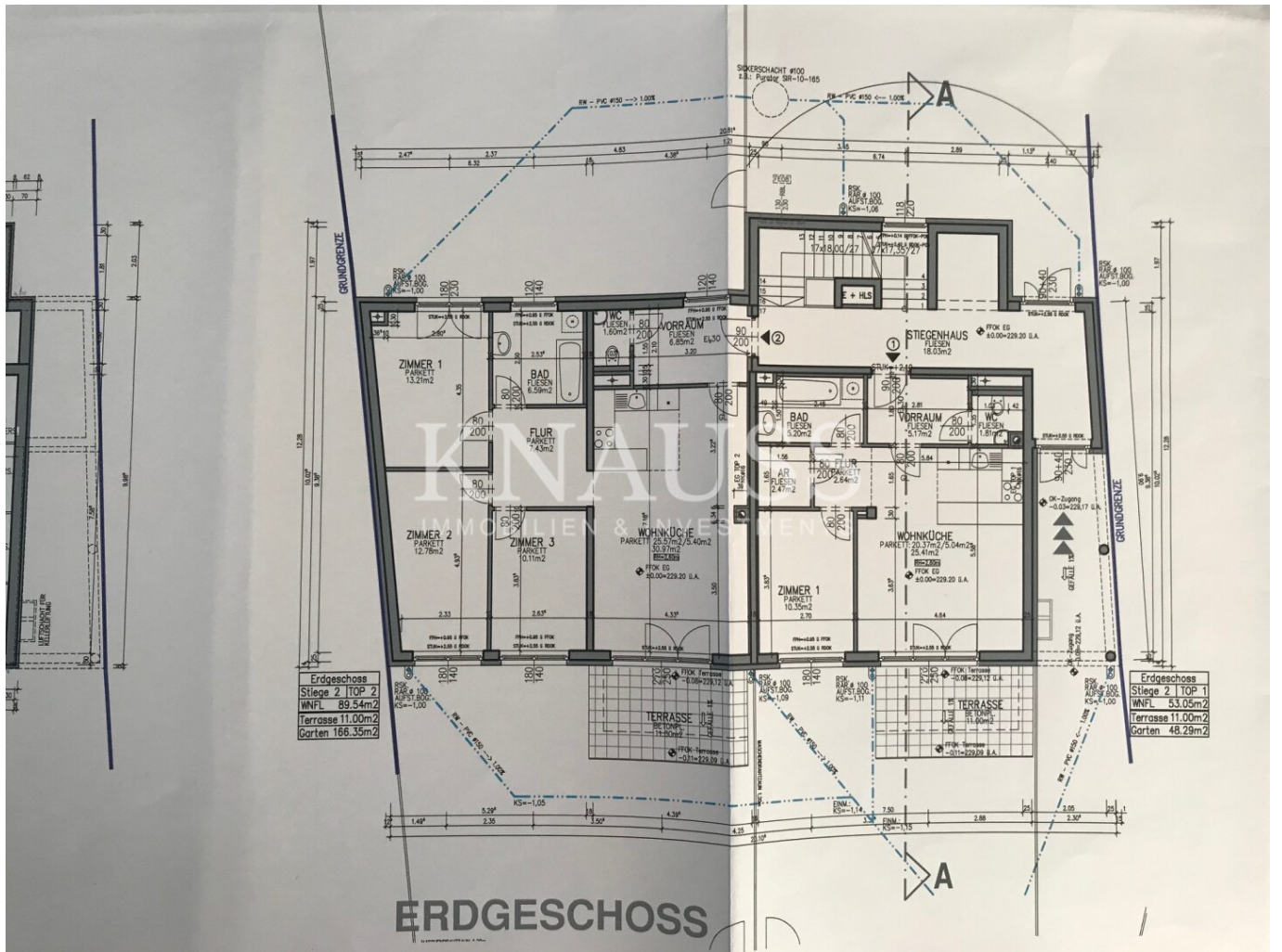
- Professionelle Vermarktung
- Rechtssichere Abwicklung
- Wir gehen für Sie in Vorleistung!

**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

Wir verkaufen Ihre Immobilie!

Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch.

T.: 0676 795 9006  
M.: office@knauss-immo.at  
W.: www.knauss-immo.at





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Baden, Niederösterreich! Diese wunderschöne Gartenwohnung bietet Ihnen nicht nur eine idyllische Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnerlebnis.

### Key Facts:

- **ca. 53m<sup>2</sup> + eigene Terrasse & Garten + Tiefgaragenstellplatz**
- **Im Zentrum von Baden - 5min Fußweg in die Fußgängerzone**
- **Absolute Ruhelage**
- **Neue moderne Küche**
- **Parkettboden**
- **Zeitloses Badezimmer**

Mit einer Fläche von 53,05m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung werden Sie direkt von einem großzügigen Wohnbereich empfangen, welcher mit hochwertigen Fliesen und einem gemütlichen Parkettboden ausgestattet ist. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen verwirklichen und sich rundum wohlfühlen.

Ein Highlight der Wohnung ist der direkte Zugang zum eigenen Garten und der Terrasse, welche zum Entspannen und Genießen einladen. Der Grünblick sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lässt Sie den Alltagsstress vergessen. Die ganz neue und moderne Wohnküche mit offener Gestaltung ist nicht nur ein Ort zum Kochen, sondern auch zum geselligen Beisammensein.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, welcher Ihnen das lästige Treppensteigen erspart. Ein weiteres Plus ist die optional erhältliche Tiefgarage, in der Sie Ihr Auto sicher und bequem abstellen können.



Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt mit der Ruhe des ländlichen Lebens verbinden möchten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit Bus, Bahnhof und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe. Auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap