

## **Erdgeschosswohnung mit Garagenstellplatz nahe Doblhoffpark**



**Objektnummer: 2222**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	54,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	303.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Hollub

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10/4  
2500 Baden

H +43 676 936 53 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.











**Zackplan.com**  
Diese Visualisierung dient zur Veranschaulichung.  
Abweichungen und Irrtümer vorbehalten.

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

## Objektbeschreibung

Verpassen Sie nicht die Chance, in dieser Erdgeschosswohnung mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 54m<sup>2</sup> zu leben! Sie befindet sich in einer der besten Gegenden in Baden und garantiert Ihnen eine ruhige Wohnsituation in einem ausgezeichneten Umfeld. Mit einer wohldurchdachten Raumaufteilung, die einen Vorraum, eine geräumige 25m<sup>2</sup> große Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Handwaschbecken, eine separate Toilette und einen Abstellraum umfasst, wird diese Wohnung Sie begeistern. Ein Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum.

Und das ist noch nicht alles! Bei der Konstruktion dieses Projekts wird das bestehende Ziegelmauerwerk verwendet, um den charmanten Biedermeierstil des Altbestands zu bewahren. Die edlen Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen und die keramischen Belege in den Nassräumen verleihen dieser Wohnung ein luxuriöses Ambiente.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels eines Gasbrennwertgerätes über eine Fußbodenheizung.

Ein **Stellplatz in einer Duplexgarage um zusätzliche €20.000,- inkl. MwSt.** schützt Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter und rundet dieses Angebot ab.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit und kontaktieren Sie uns noch heute um sich persönlich von den Vorteilen dieses Angebots zu überzeugen. Wir freuen uns darauf Sie bei einer unverbindlichen Besichtigung begrüßen zu dürfen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap