

## Moderne & barrierefreie Etagenwohnung mit Loggia in Bestlage von Baden - Perfekt für Familien!



**Objektnummer: 8164/2168**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €
<b>Heizkosten:</b>	97,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

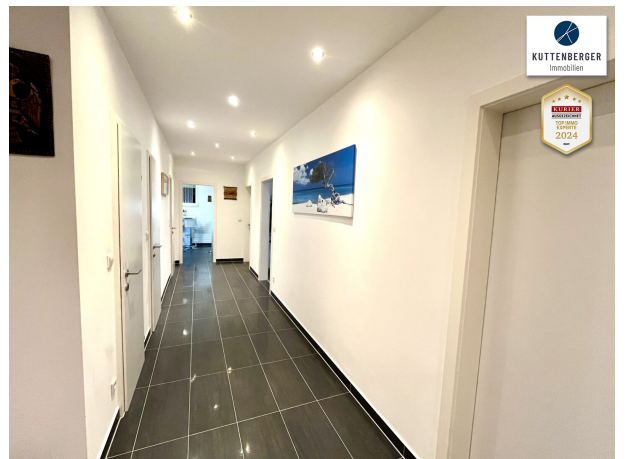
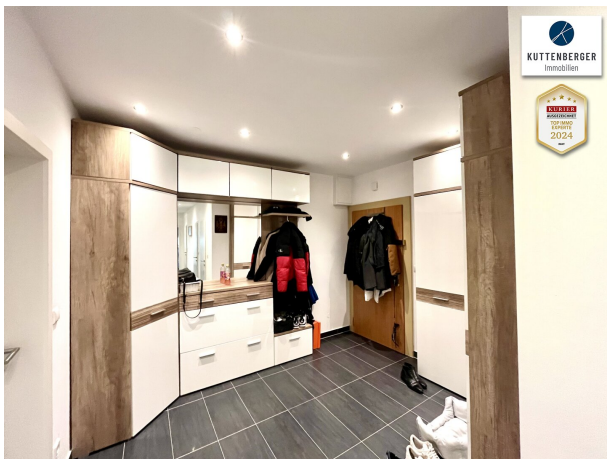


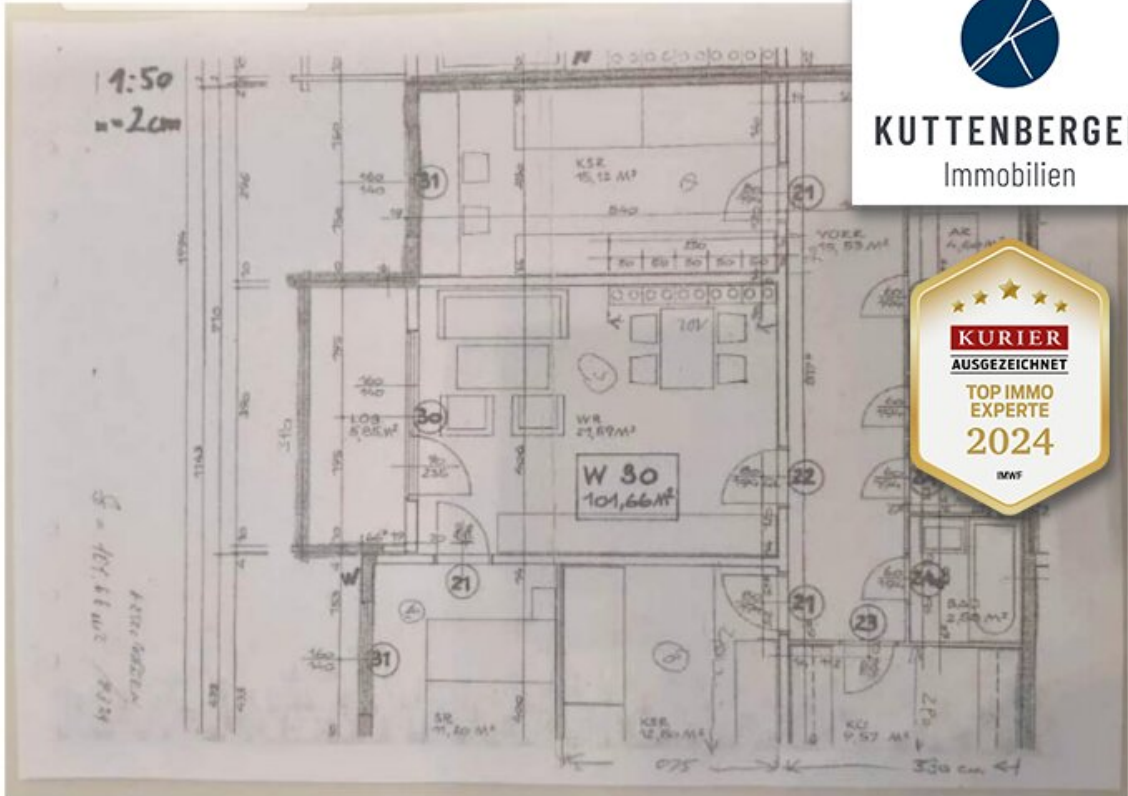
**Robert Bauer**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems









## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Baden, Niederösterreich! In einer der begehrtesten Wohngegenden der Region befindet sich diese geräumige und gut gepflegte Etagenwohnung in der 3. Etage eines modernen Wohnkomplexes. Mit einer Fläche von 101m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für Sie und Ihre Familie.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem sehr großem, hellen und freundlichen Flur empfangen, der Sie in alle Zimmer der Wohnung führt. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Hier können Sie dank der großen Fensterfronten den Grünblick von Ihrem eigenen Wohnzimmer aus genießen.

Die angrenzende Loggia lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen, während Sie den Blick auf die umliegende Natur schweifen lassen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet und bieten somit ein angenehmes Wohngefühl. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet somit die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen.

Die Küche ist mit Fliesenboden ausgestattet und verfügt über moderne & hochwertige Einbaugeräte, die das Kochen zum Vergnügen machen. Ein zusätzlicher Ess & Sitzplatz in der Küche bietet genügend Raum für angeregte Gespräche während des Kochens. Auch ein (möglicher) Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und sorgt für wohlige Wärme an kühlen Abenden.

Die Wohnung wird über eine effiziente Gas-Zentralheizung beheizt und ist somit auch in den kalten Wintermonaten immer angenehm warm. Ein Personenaufzug (zwei gesamt) im Wohnkomplex sorgt für einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung und erleichtert den Alltag.

Die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus, Bahnhof und Straßenbahn sind Sie immer schnell und bequem unterwegs. Auch die Infrastruktur ist ideal, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in Baden und vereinbaren Sie

noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes Wohngefühl in einer der schönsten Wohngegenden Niederösterreichs. Nutzen Sie die Chance und werden Sie stolzer Besitzer dieser Immobilie zum Kaufpreis von 395.000,00 €. Wir freuen uns auf Sie!

**KUTTENBERGER IMMO** - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023** und **TOP IMMO EXPERTE 2024!**\*

(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

#### **Unsere Online-Services von KUTTENBERGER IMMO:**

- **Vormerkkunde werden & Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m



Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap