

## Generalsanierte 4 Zimmer Eigentumswohnung in Baden



**Objektnummer: 715**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,63 €
<b>USt.:</b>	13,53 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Diese 2022 komplett generalsanierte, großzügige Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und präsentiert sich in einem modernen und einladenden Stil.**

Das Gebäude wurde 2003 thermisch saniert, neue Fenster eingebaut sowie das Dach und die Dachrinnen erneuert. Alle Wasser und Kanalleitungen sowie Heizungsrohre wurden ebenfalls erneuert.

Bei der Renovierung wurden nur hochwertige Materialien verwendet. Von Fliesen der Marke "Villeroy und Boch" über Laminat und Parkett der Marke "Weitzer" und "Gutshof" bis hin zu einem Brennwertgerät der Marke Marke "Junkers" ist alles vorhanden, um Ihnen höchsten Komfort zu bieten.

Erdgeschoss:

Vorraum mit Stiegenaufgang in die Wohnräume

Obergeschoss:

Vorraum, Küche, Abstellraum, etwa 32m<sup>2</sup> großer Wohnbereich, drei zentral begehbare Schlafzimmer, Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung, Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, extra WC mit Handwaschbecken

Alle Fenster sind doppelt verglast und straßenseitig mit Außen Jalousien ausgestattet.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Brennwertgerät inkl. Bosch Raumthermostat inkl. Bosch Heizkörperthermostate (WLAN fähig).

Klimaanlage in allen Wohn und Schlafräumen der Marke Panasonic (WLAN fähig).

Ein zugehöriger KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis inkludiert und rundet dieses Angebot ab.

Durch die Größe der Wohnung sind sie Mehrheitseigentümer dieser Liegenschaft!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich zu präsentieren!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap