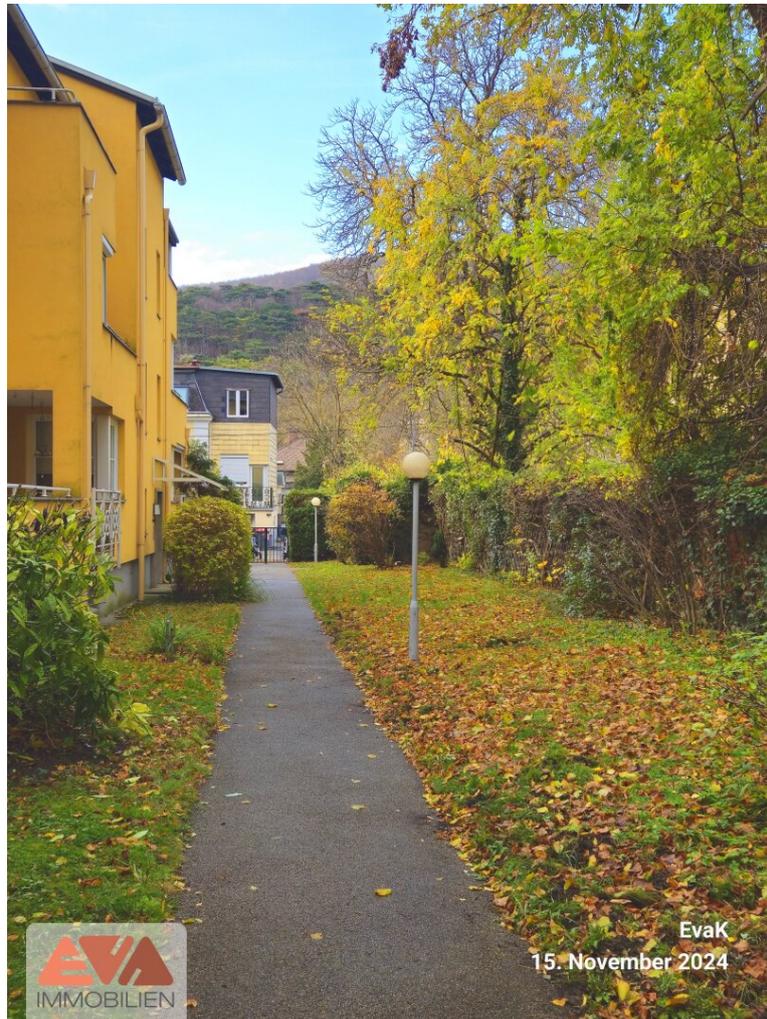


## Entzückende Maisonette in Grünlage



Zugang zum Haus

**Objektnummer: 2023122200013-1**

**Eine Immobilie von EVA Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 110,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.431,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,51 €
<b>USt.:</b>	13,27 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges = BK Garage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

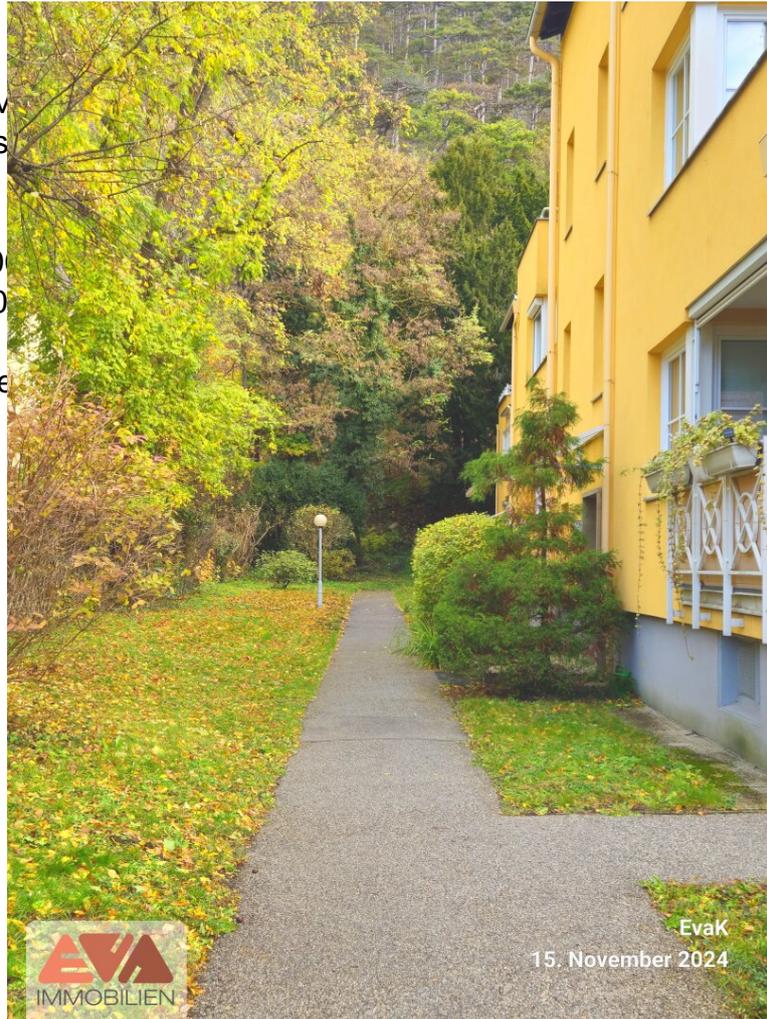


**Eva Kalenczuk**

EVA Immobilien - Eva  
Ernst-Melchior-Gasse  
1020 Wien

T +43 699 1103 260  
H +43 699 1103 260

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



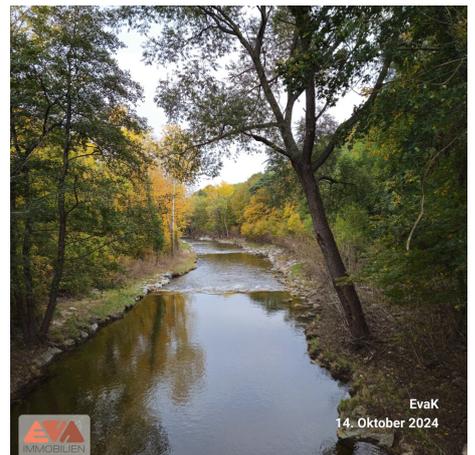
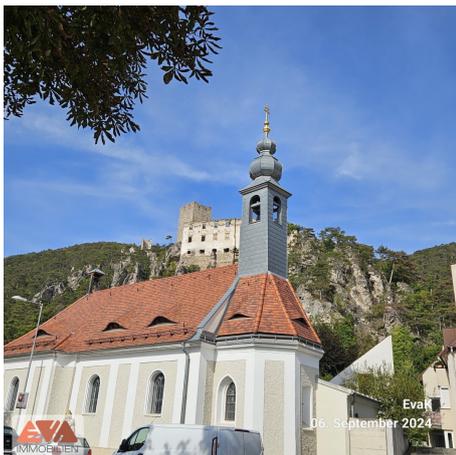


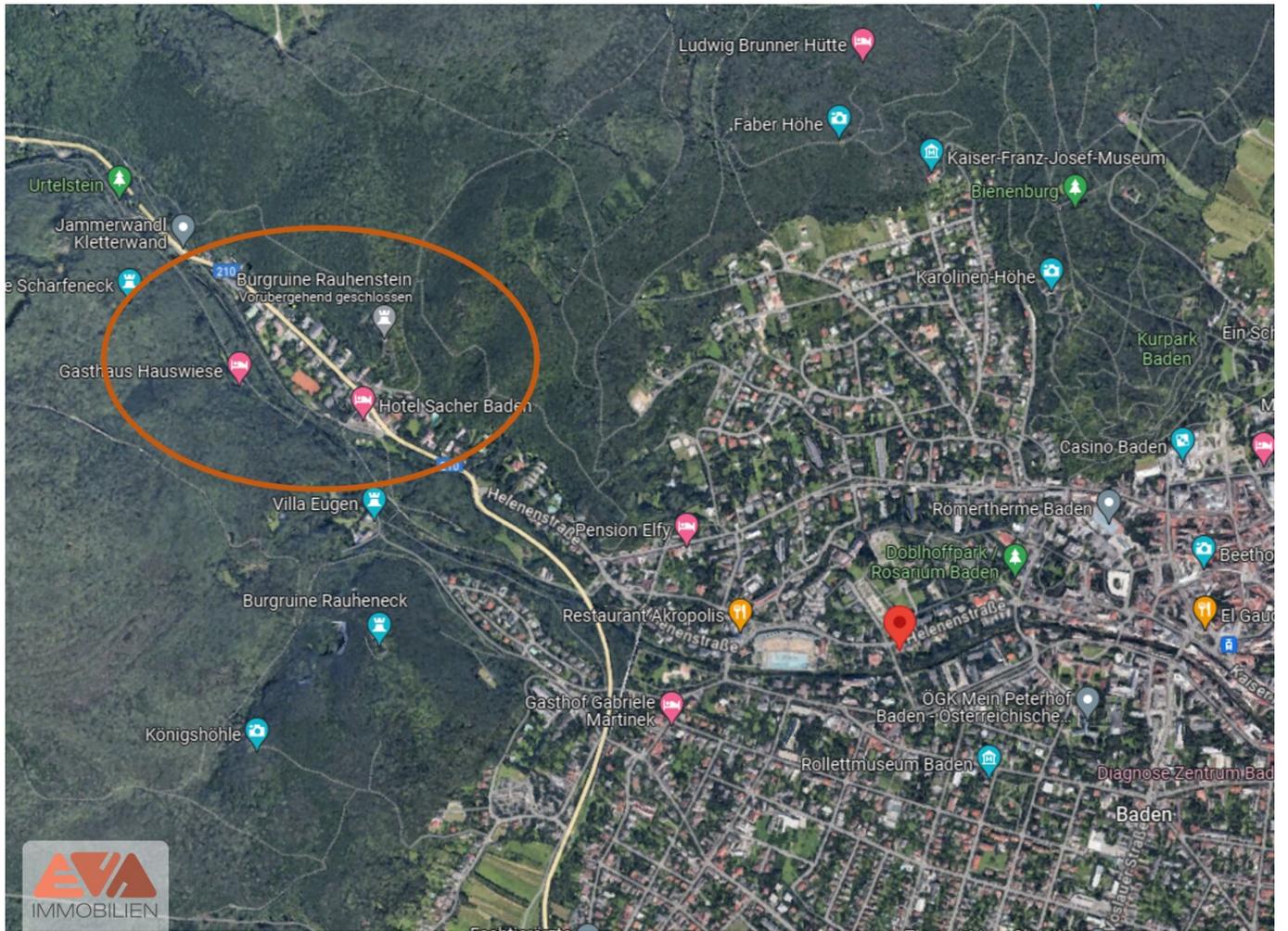


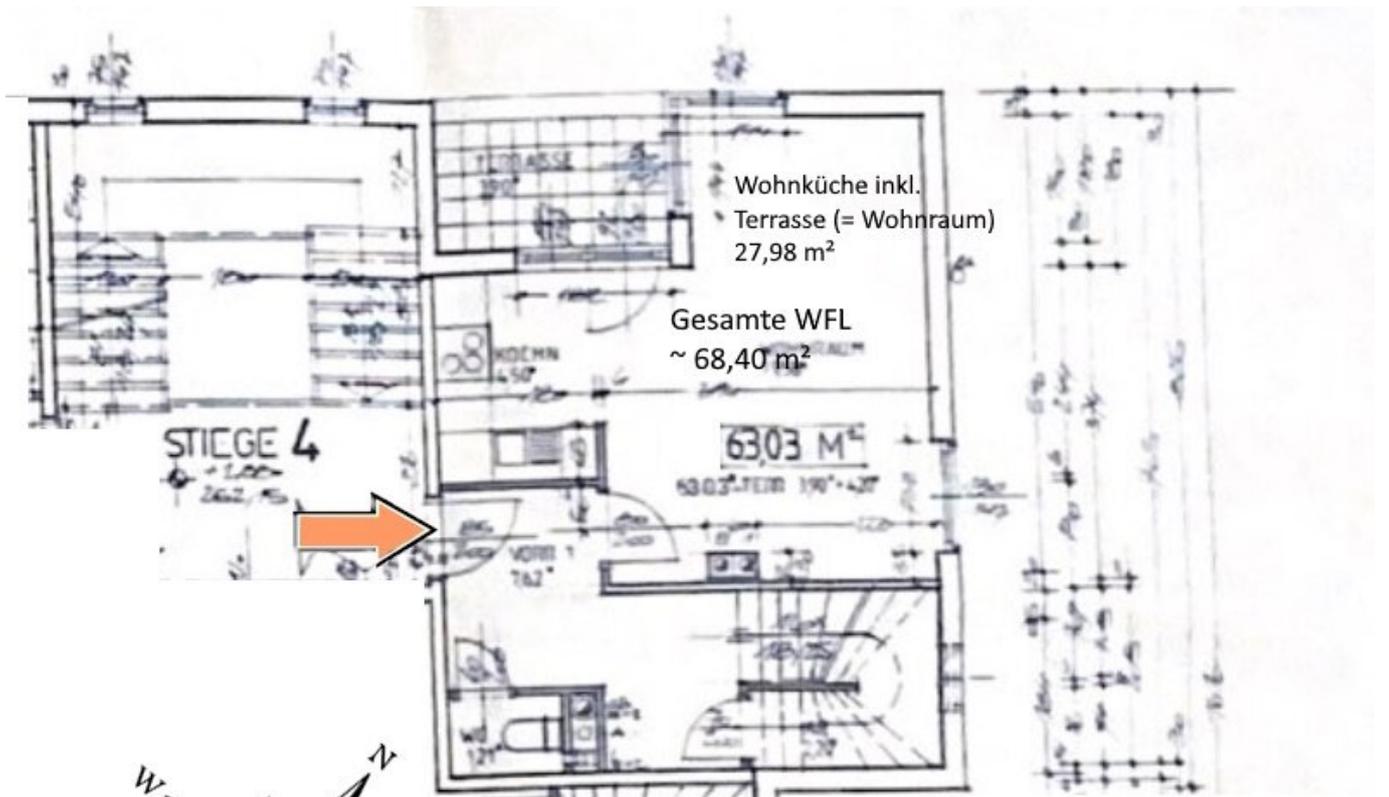


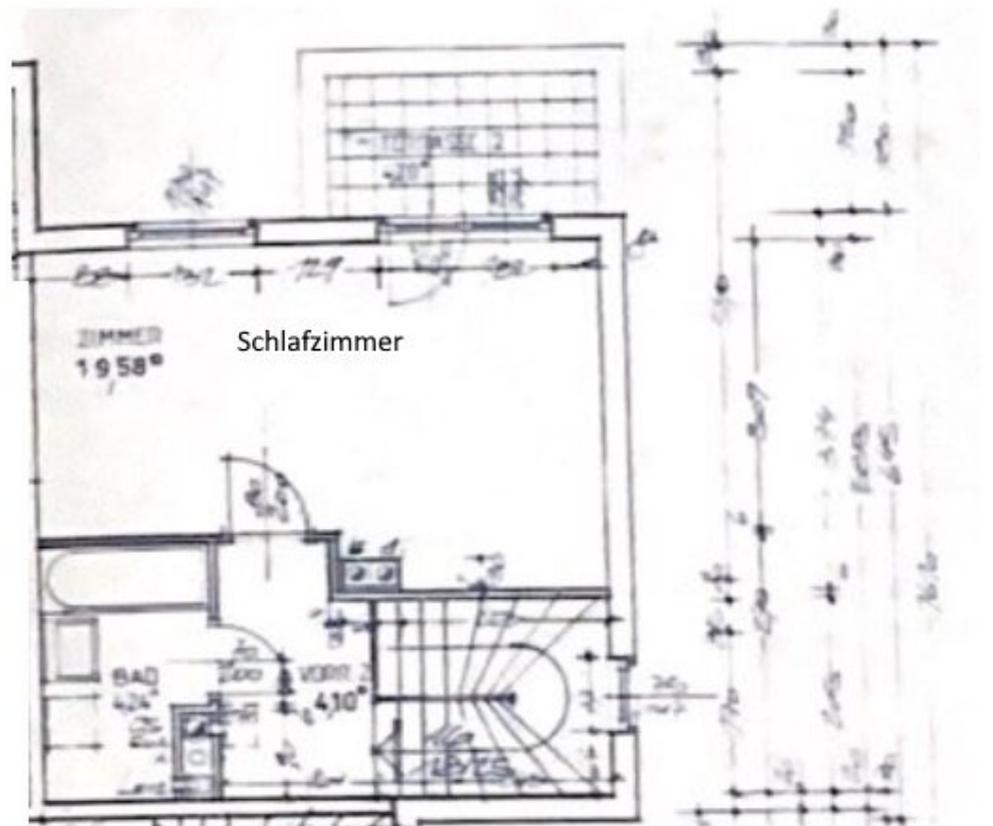












# Objektbeschreibung

## Gemütliche 2-Zimmerwohnung

Dieses nette Heim liegt im 1. und 2. Stock und verfügt

im 1. Stock über

- Vorraum (Sicherheitseingangstür)
- Abstellraum
- WC
- Großzügige Wohnküche

im 2. Stock über

- Vorraum mit Gasterme von Vaillant (heizen und Warmwasser)
- Bad mit Wanne und WC
- Schlafzimmer
- Kleine Terrasse mit dem Gefühl direkt in den Bäumen zu leben

Die Wohnung liegt **direkt am Waldrand** und bietet im Sommer die Kühle des Waldes.

Nur über die Straße und Sie sind im berühmten Helenental zum Flanieren und genießen.

Weitere Vorteile: Klimaanlage und Garage inklusive!!!

[virtueller Rundgang](#)

## **INFRASTRUKTUR:**

### **öffentliche Verkehrsmittel:**

- Zu Fuß in 5 min. zu den Regional Bussen 306 und 308
- 3 City-Bus-Linien
- Bahnhof Baden: Regionalzüge und Schnellbahn vom und in den Süden  
Badener Bahn und diverse Lokalbusse
- Josefplatz: Endstation Bahner Bahn
- Lokalbahnbus nach Wien

### **Individualverkehr:**

- Sehr gute Anbindung an A1 (über Helenental) und A2
- Umfahrung Baden
- B17 direkt vor der Stadt

### **Shopping:**

- Viele nette, kleine Geschäfte im Zentrum
- Verteilt über ganz Baden Geschäfte des tägl. Bedarfs

- Diverse Supermärkte
- SCS (erreichbar mit Badener Bahn und Auto)

### **Freizeit:**

- Reiche Auswahl an Cafés, Restaurants und Heurige
- Wiener Wald
- Kurpark und Rosarium
- Beethoven Kino
- Casino
- Strandbad und Römer-Therme
- Stadttheater und Sommerarena
- Viele schöne Rad- und Wanderwege
- ... und noch sehr viel mehr!

### **Sonstiges:**

- Krankenhaus Baden
- viele Kuranstalten

- Kongresszentrum
  
- ... und viele andere Einrichtungen

Verfügbar: sofort, möbliert (wie auf den Fotos) oder unmöbliert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Straßenbahn <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap