

Entzückende Maisonette in Grünlage



Zugang zum Haus

Objektnummer: 2023122200013-1

Eine Immobilie von EVA Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,34 m ²
Nutzfläche:	71,40 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,91 m ²
Heizwärmebedarf:	C 110,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.431,37 €
Betriebskosten:	113,51 €
USt.:	13,27 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges = BK Garage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva Kalenczuk

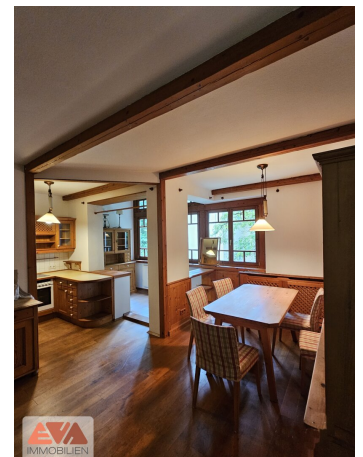
EVA Immobilien - Eva
Ernst-Melchior-Gasse
1020 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



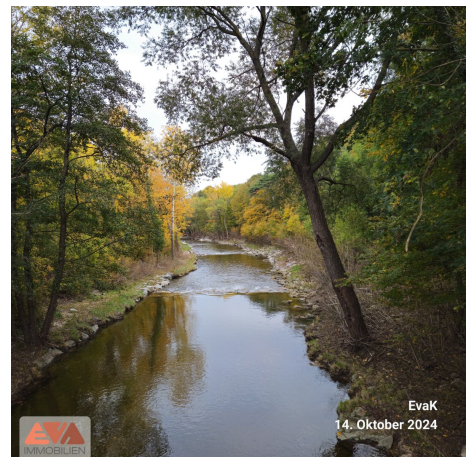
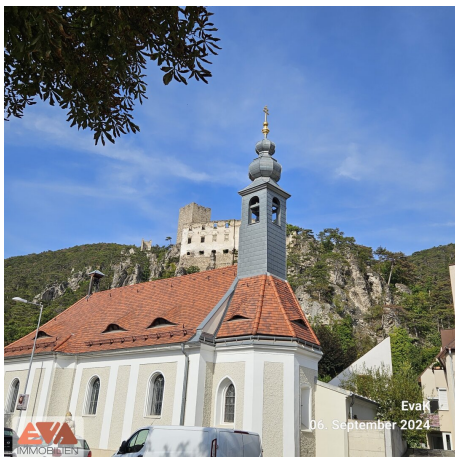


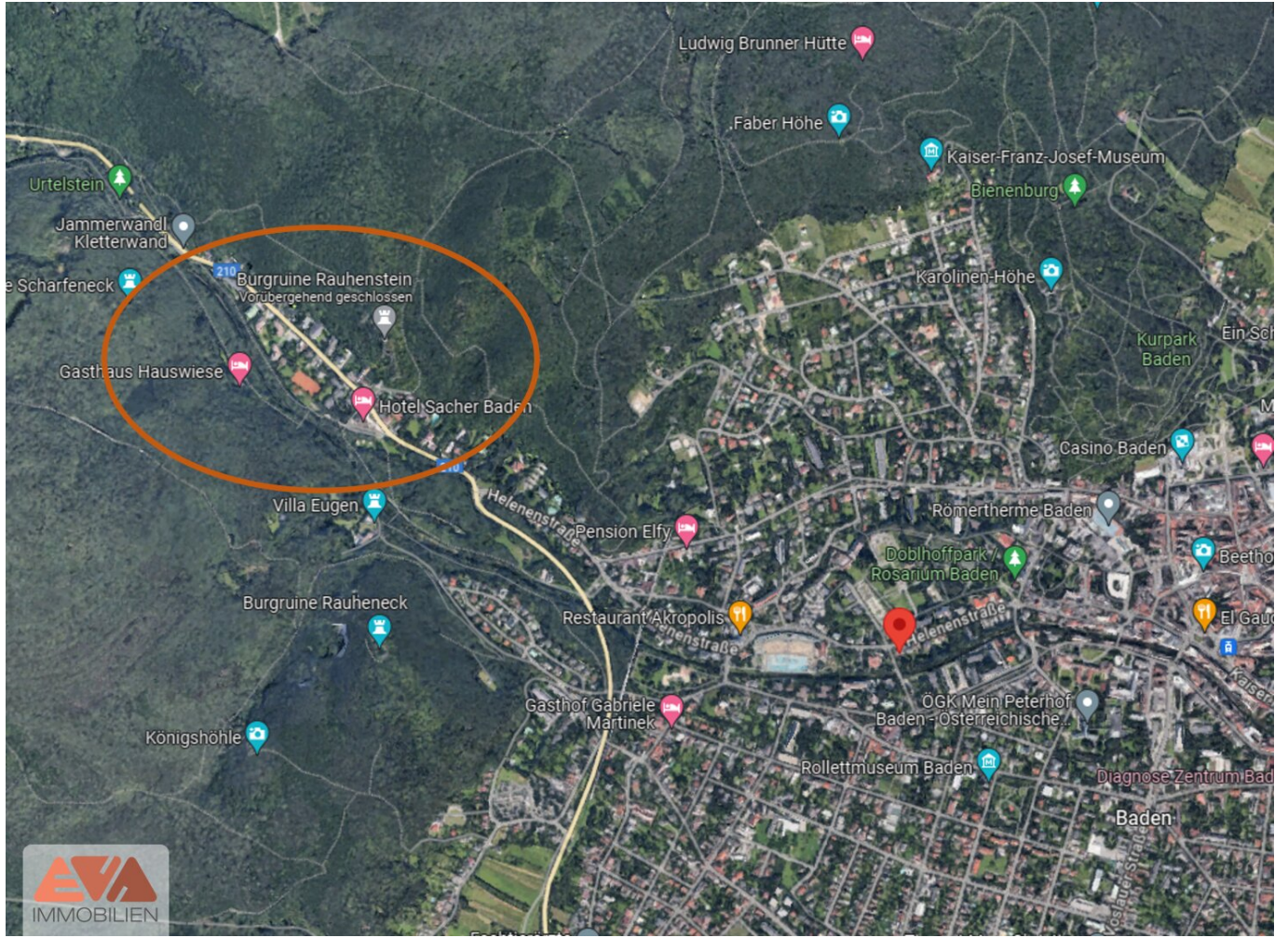


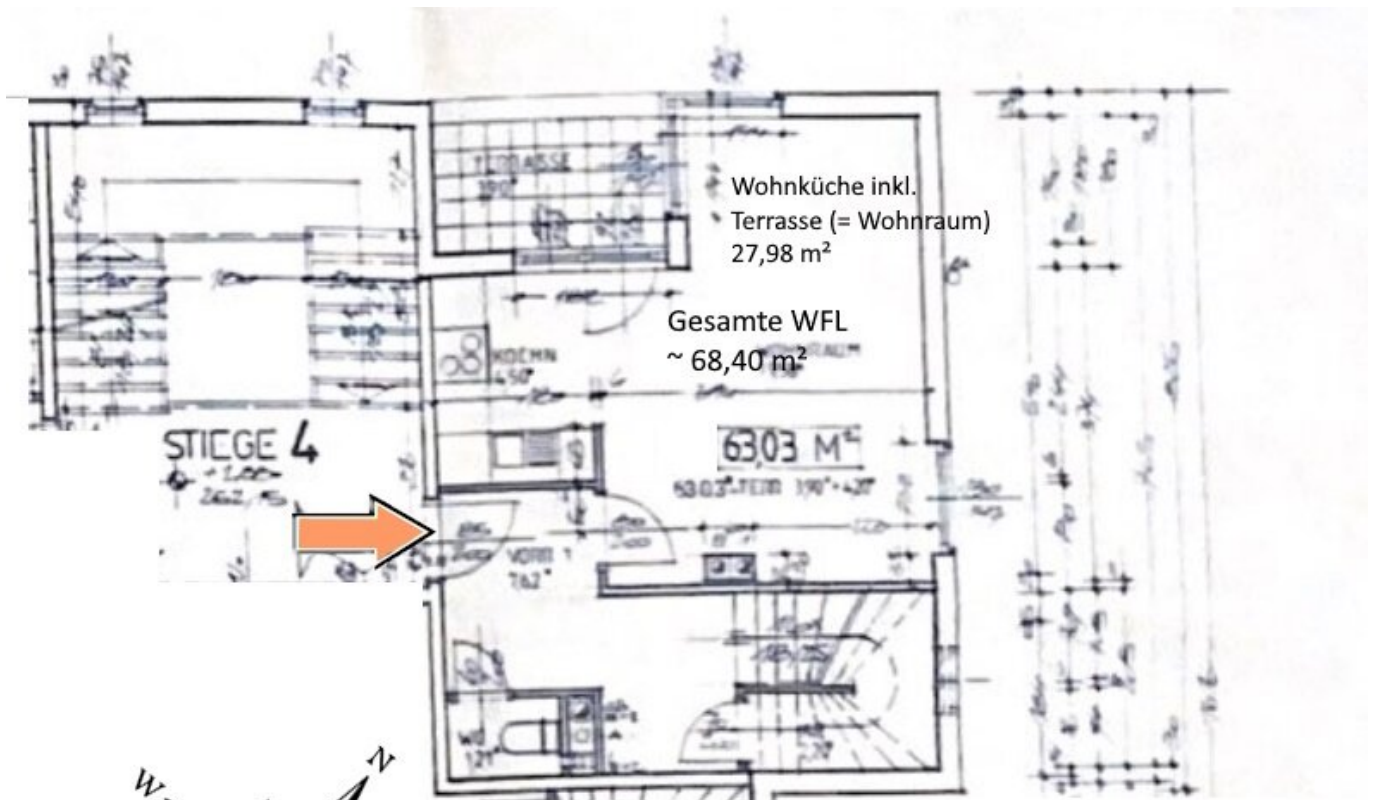


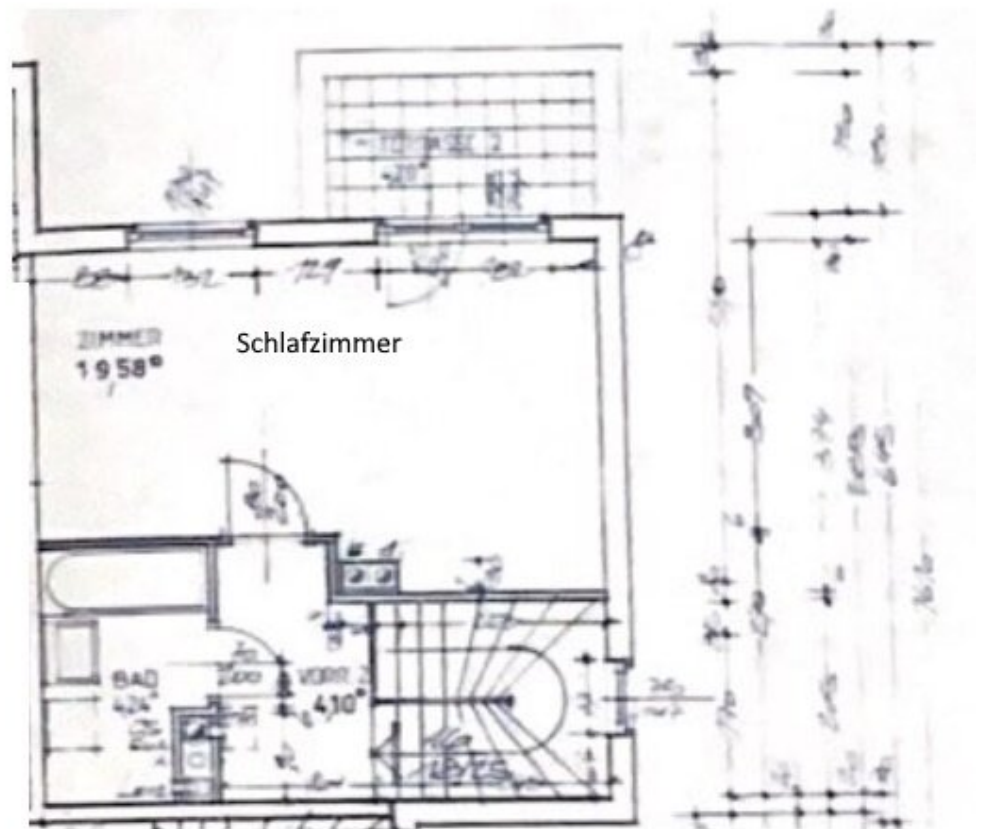












Objektbeschreibung

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