

**Traumhaftes Wohnen in zentraler Lage - 4-Zimmer
Wohnung mit Balkonen und 153m² in Baden!**



Salon

Objektnummer: 6547/3597

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josefsplatz 1
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	153,87 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 135,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,58
Kaufpreis:	549.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.567,95 €
Betriebskosten:	125,00 €
USt.:	12,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



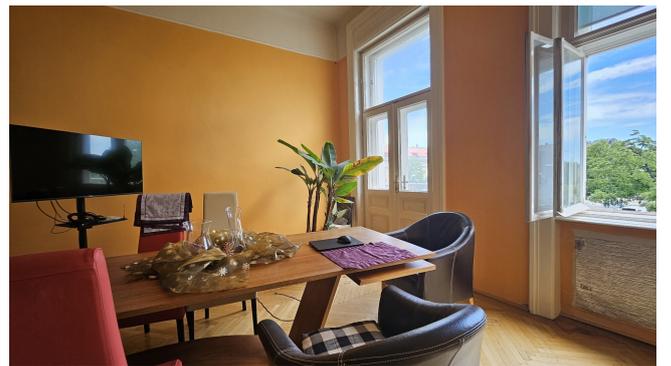
Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.





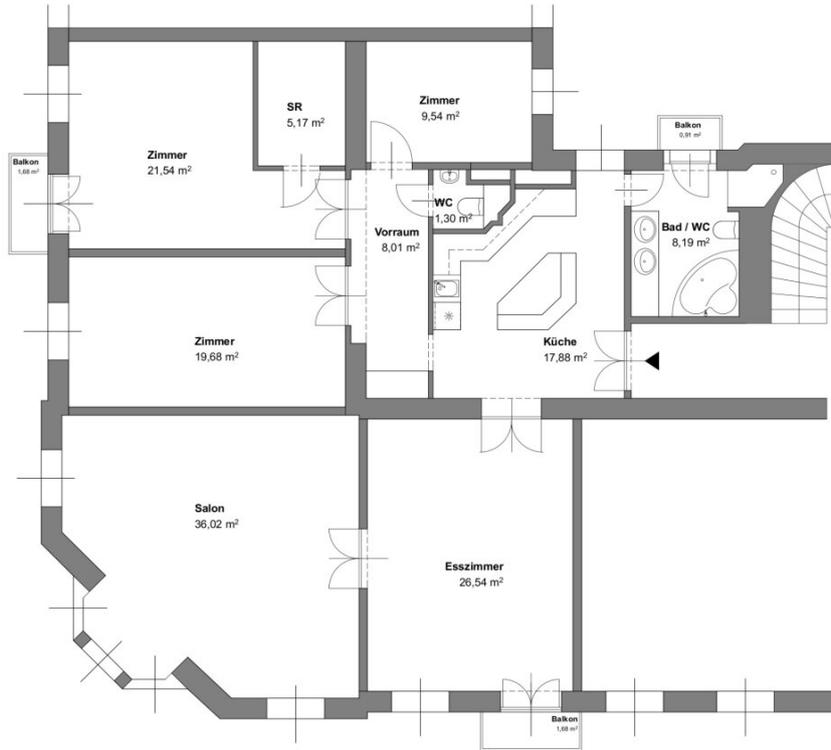


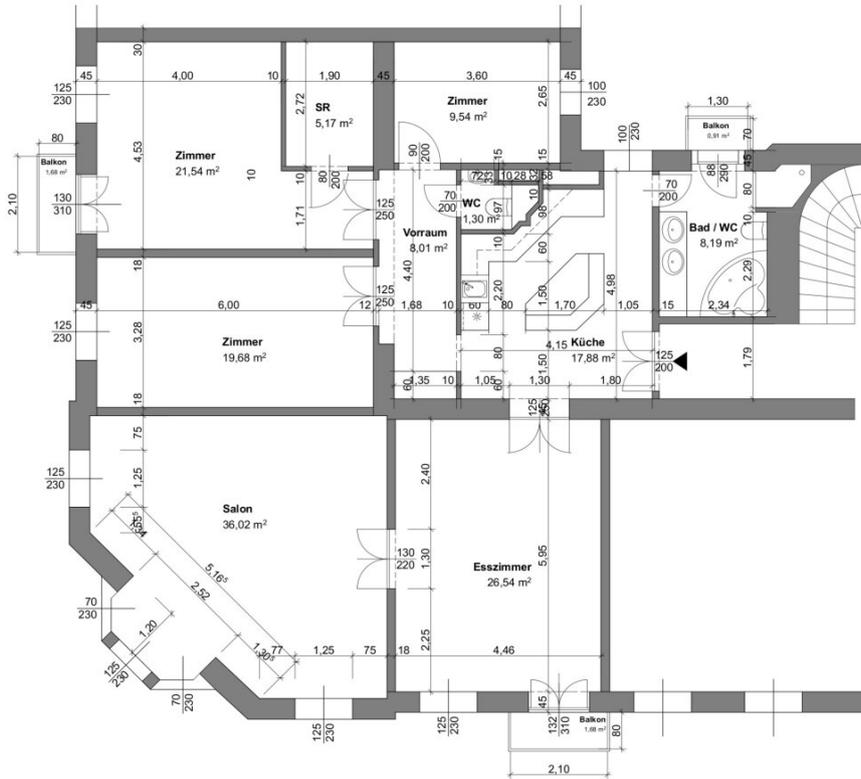












Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einer seltenen Chance?

Im wunderschönen Baden?

Natur und/oder Sportbegeistert?

Dann haben wir die passende Liegenschaft für SIE !!!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche** von rund **154 m²**
bestehend aus **Vorraum, 4 Zimmer, Kabinett, Bad, WC, Küche, Schrankraum**
- **Baujahr 1899**
- Beheizung mittels Etagenheizung **per Gas**
- **Flügeltüren**
- **Parkettböden in den Wohnräumen**
- **Fliesen in den Nassräumen**
- **Balkone** mit rund **4,3 m²**

- **Innenhof (Terrasse in den Innenhof ist gerade in Bau)**
- **zugeordnetes Kellerabteil**
- **optional: kann der aktuelle Eigentümer als Mieter bestehen bleiben (falls gewünscht)**

Verfügbar: nach Absprache

Die Beschreibung:

Diese großzügig konzipierte Stilaltbauwohnung liegt inmitten von Baden bei Wien und besticht durch die tolle Lage sowie den reichhaltigen Platzangebot.

Im Eingangsbereich angekommen, steht Ihnen rechterhand das Bad mit Wanne, Dusche und WC sowie der Ausgang auf den Balkon in den Innenhof zur Verfügung.

Geradeaus gelangen Sie in den offenen Küchenbereich, von welchen Sie linkerhand in ein rund 26 m² großes Esszimmer und weiters in ein rund 36 m² großes Wohnzimmer gelangen.

Weiters geradeaus steht Ihnen ein Vorraum zur Verfügung von welchen Sie das WC, Kabinett und 2 Schlafzimmer (eines davon mit Schrankraum) betreten.

Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit 3 Balkonen (Schlafzimmer, Esszimmer sowie Badezimmer).

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über ein Gas-Brennwertgerät welches mittels Radiatoren für angenehmes "Wohlfühlklima" gesorgt.

Infrastruktur:

Bäckerei, Supermarkt, Bank, Trafik, Arzt, Volksschule, Kindergarten - alles fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Verkehrsanbindungen:

per Auto:

A2: binnen 7 Minuten erreichbar

Mit dem Auto sind Sie binnen 20 Minuten in der SCS Shopping City Süd, die jegliche Einkaufsmöglichkeiten gewährt.

per Bus:

Bus-Linie **556: Bad Vöslau - Kottingbrunn - Leobendorf - Berndorf**

Bus-Linie **361: - Station Elisabethstraße - (in rund 3 Minuten erreichbar), IZ NÖ-Süd - Baden - Bad Vöslau / Bad Vöslau - Gainfarn**

per Bahn:

Schnellbahn S1: Wiener Neustadt Hbf. - Baden - Wien Hbf. - Wien Floridsdorf - Gänserndorf

Finanzierungshilfe wird geboten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <125m
Klinik <300m
Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <275m
Höhere Schule <8.375m
Universität <9.450m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <5.075m

Sonstige

Bank <25m
Geldautomat <25m
Polizei <475m
Post <250m

Verkehr

Bus <75m
Bahnhof <125m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <150m
Flughafen <4.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap