

**Erstbezug - Lust auf viel Licht und noch mehr Platz? Hier geht's lang!**



**Objektnummer: 7485/158**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	104,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien

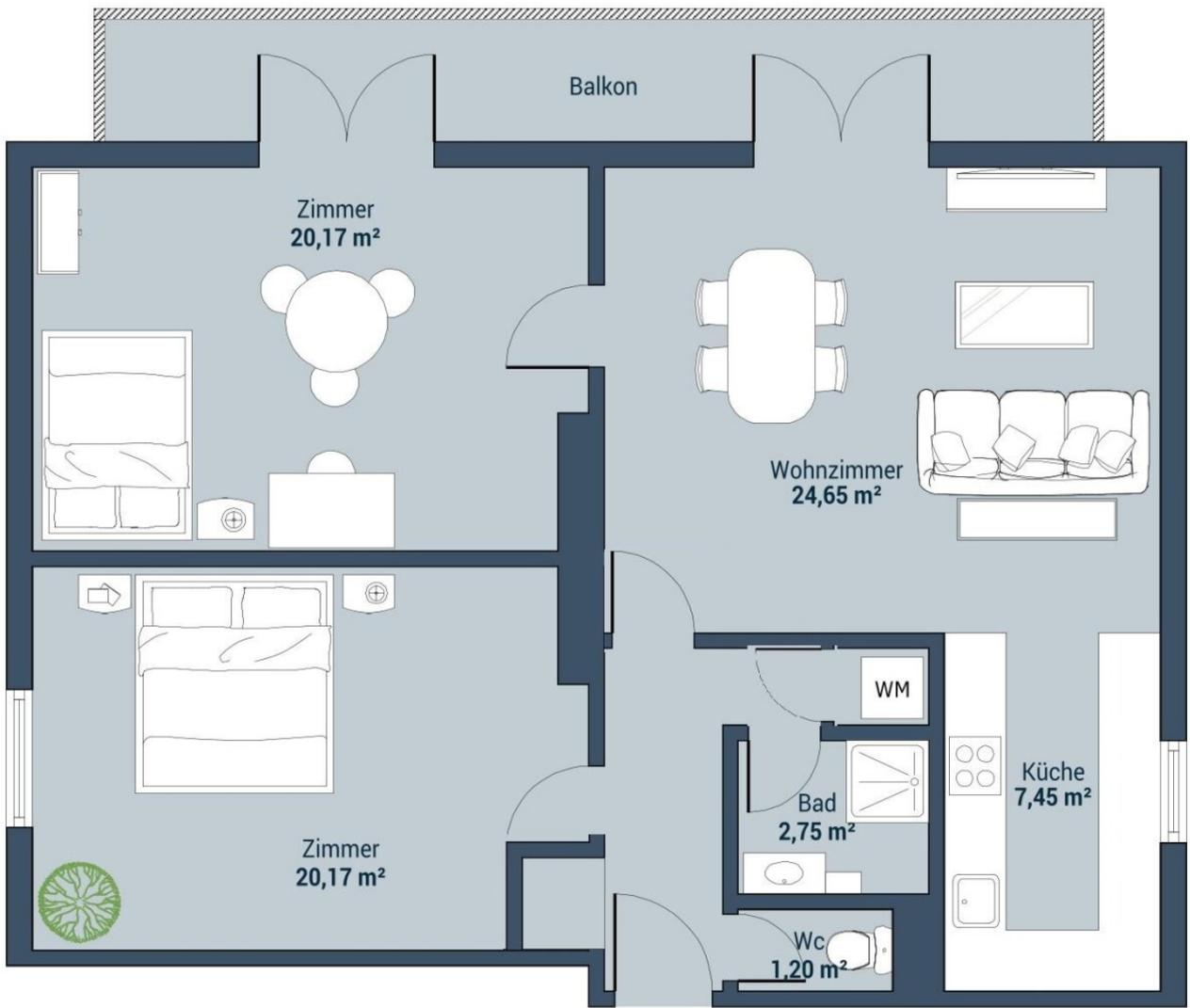
T +43 676 960 40 46

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in Baden, die in neuem Glanz erstrahlt.

**Kurz VOR Fertigstellung: Nutzen Sie jetzt die Möglichkeit zur Mitsprache bei der Auswahl der Oberflächen und der KÜcheneinbauten.**

Sie überzeugt mit ihrer zentralen Lage, hervorragender Verkehrsanbindung und optimaler Raumaufteilung.

Durch den ruhigen Innenhof erreichen Sie diese charmante Wohnung. Sie bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit großen Zimmern.

Der großzügige Vorraum und der praktische Abstellraum bieten ausreichend Stauraum. Das Badezimmer ist funktional und gut dimensioniert, während der separate Küchenraum viel Tageslicht erhält und nach Ihren Wünschen gestaltet werden kann.

Die südlich ausgerichtete Loggia, erreichbar von zwei Zimmern, bietet einen grünen, uneinsichtigen Blick und lädt zum Entspannen ein.

Diese gut geschnittene Wohnung ist ideal für Ihre individuellen Wohnideen und wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

Im 2. Stock (ohne Lift) teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Wohnzimmer
- Küche
- 2 Schlafzimmer

- 2 Abstellräume

Ergänzt wird dieses ausgezeichnete Angebot durch eine Sicherheitstür und ein Kellerabteil.

Ausgezeichnete Lage beim Bahnhof Baden und der Fußgängerzone.

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap