

ein KAUFANBOT wurde bereits angenommen!! Ideale Lage für Sportliche: Laufen, Radfahren, Tennis, Wandern - alles direkt vor der Tür



Zugang zum Haus

Objektnummer: 2023122200013-4

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: | 229.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 3.207,28 € |
| Betriebskosten: | 122,59 € |
| USt.: | 14,34 € |
| Infos zu Preis: | |

Garage = BK Garage Sonstiges = WBF

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva Kalenczuk

EVA Immobilien - Eva Kalenczuk
Ernst-Melchior-Gasse 1
1020 Wien

T +43 699 1103 2600
H +43 699 1103 2600

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



gstermin zur





EVA
IMMOBILIEN



EVA
IMMOBILIEN



EVA
IMMOBILIEN

EvaK
30. Jänner 2025





EVA
IMMOBILIEN



EVA
IMMOBILIEN

EvaK
15. November 2024

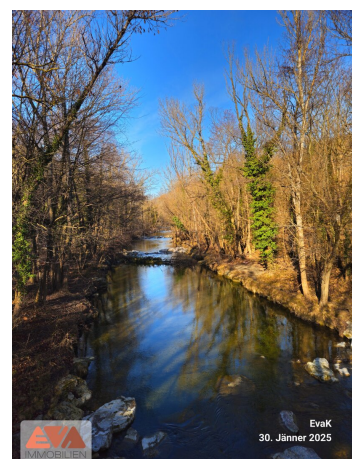


EVA
IMMOBILIEN

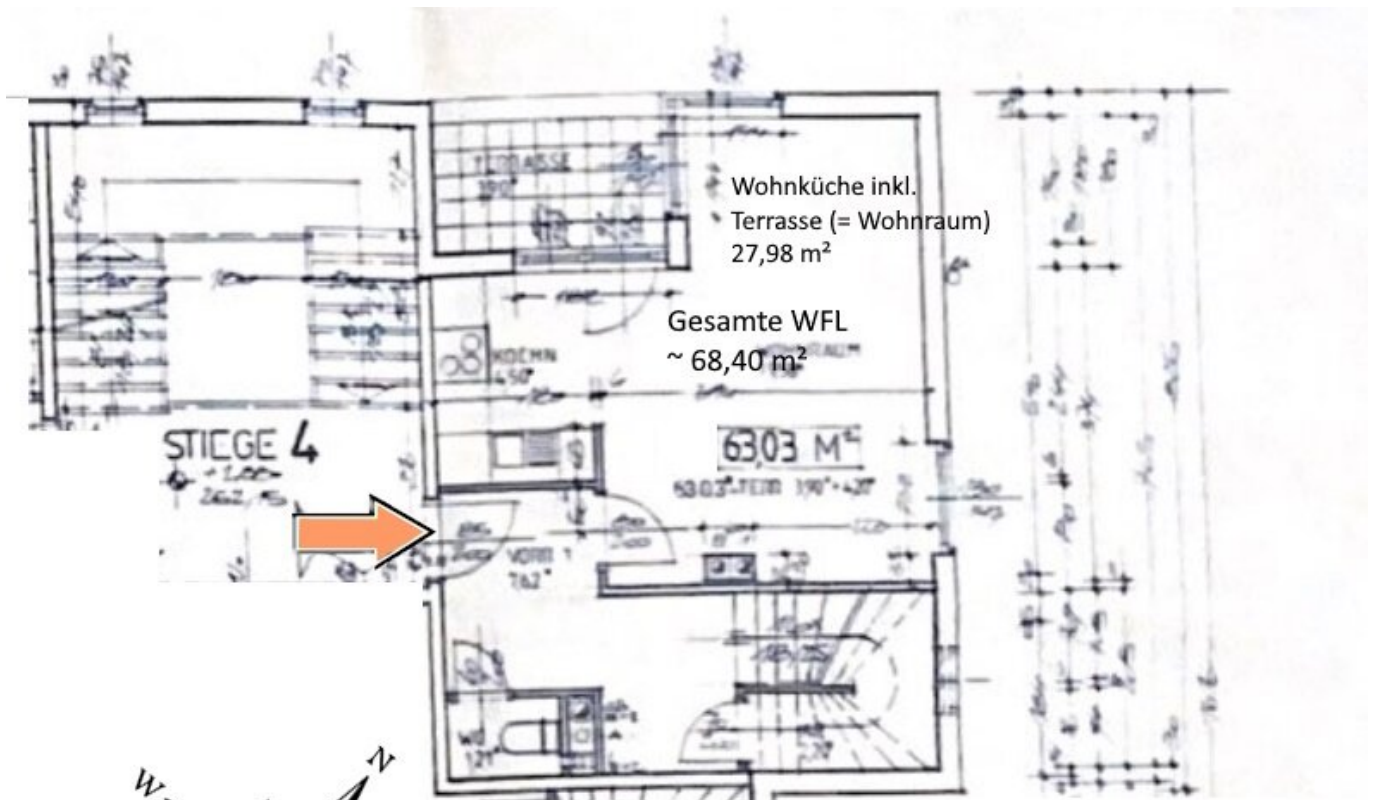
EvaK
30. Jänner 2025

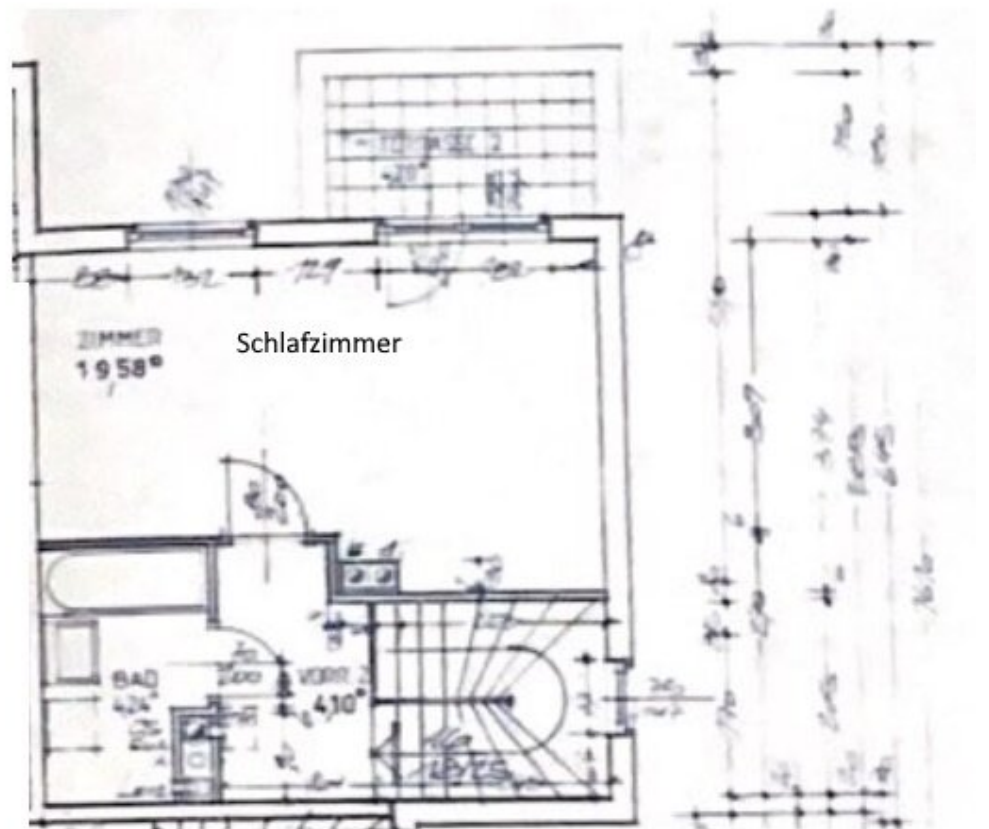


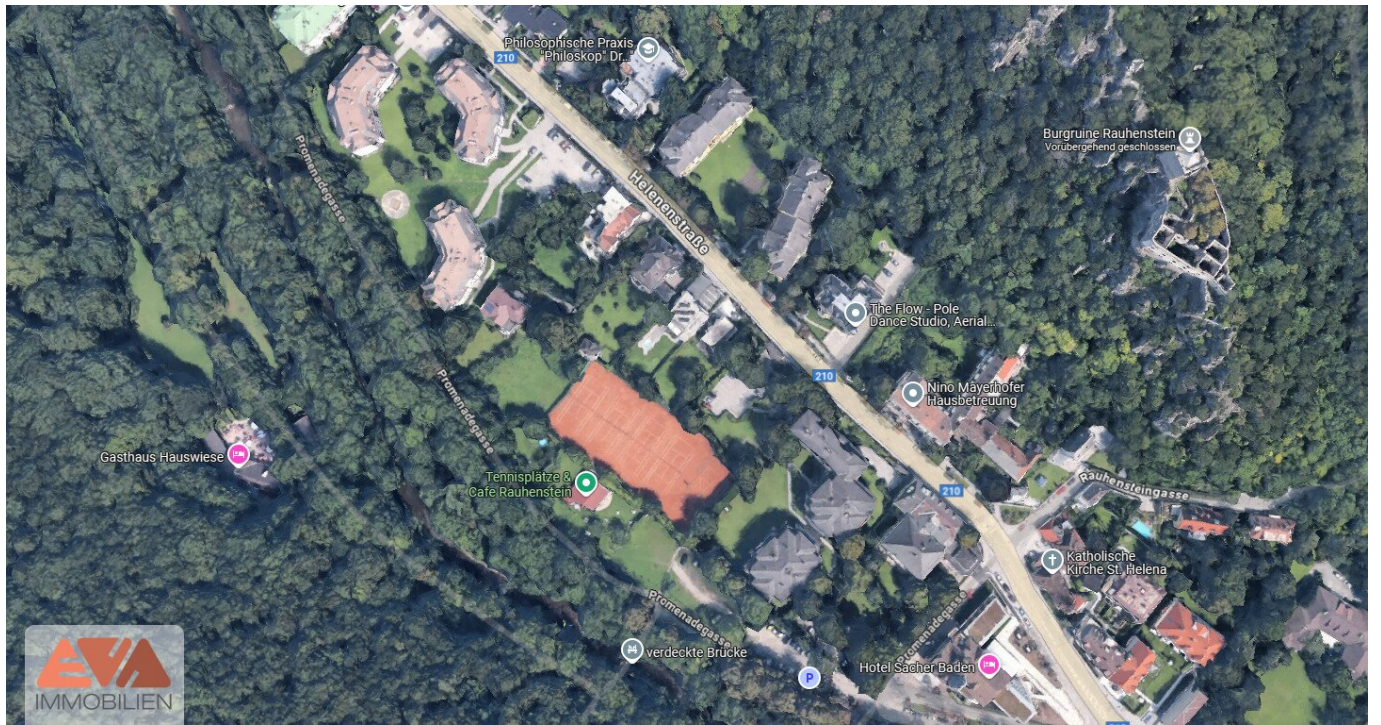












Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmermaisonette

Diese nette Wohnung 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:

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

Sonstiges:

- Krankenhaus Baden

- viele Kuranstalten
- Kongresszentrum
- ... und viele andere Einrichtungen

Verfügbar: sofort, teilweise möbliert (auch leer möglich)

Die Daten der Wohnung beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Bauträger, Behörden oder Hausverwaltungen), sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Vorbehaltlich Tippfehler!

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