

## **TRAUMHAFTE DACHGESCHOSSWOHNUNG mit zwei Balkonen in Baden!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 7939/2300161203**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

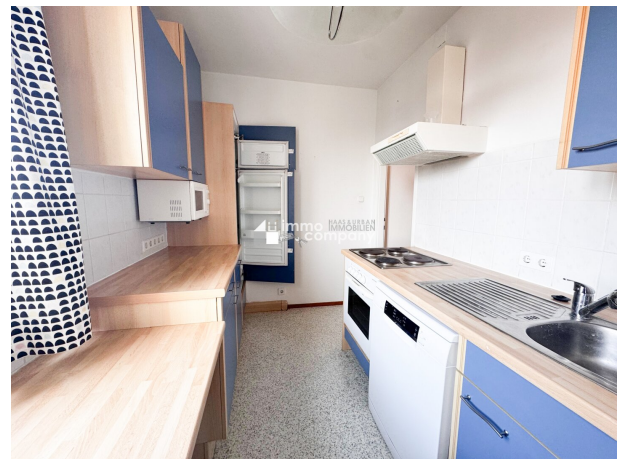
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf







**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## **Gemütliche Dachgeschosswohnung in Baden – Perfekt für Sie!**

Diese charmante 59 m<sup>2</sup> große Wohnung in Baden, Niederösterreich, bietet modernen Wohnkomfort zum attraktiven Preis von 199.900 €. Dank der durchdachten Raumaufteilung wirkt sie hell und einladend.

Genießen Sie entspannte Stunden auf einem der beiden Balkone mit Ost- und Westblick – ideal für Sonnenaufgänge oder gemütliche Abende. Die moderne Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet genügend Platz für gesellige Kochmomente. Das Badezimmer mit Dusche und die effiziente Gasheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Bus, Bahn und Straßenbahn sind in der Nähe, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten.

Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – diese Wohnung ist eine ideale Wahl. Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung und lassen Sie sich begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **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