

## Gemütliche 2-Zimmer Wohnung in Toplage



**Objektnummer: 960/70866**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,98 €
<b>USt.:</b>	17,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling



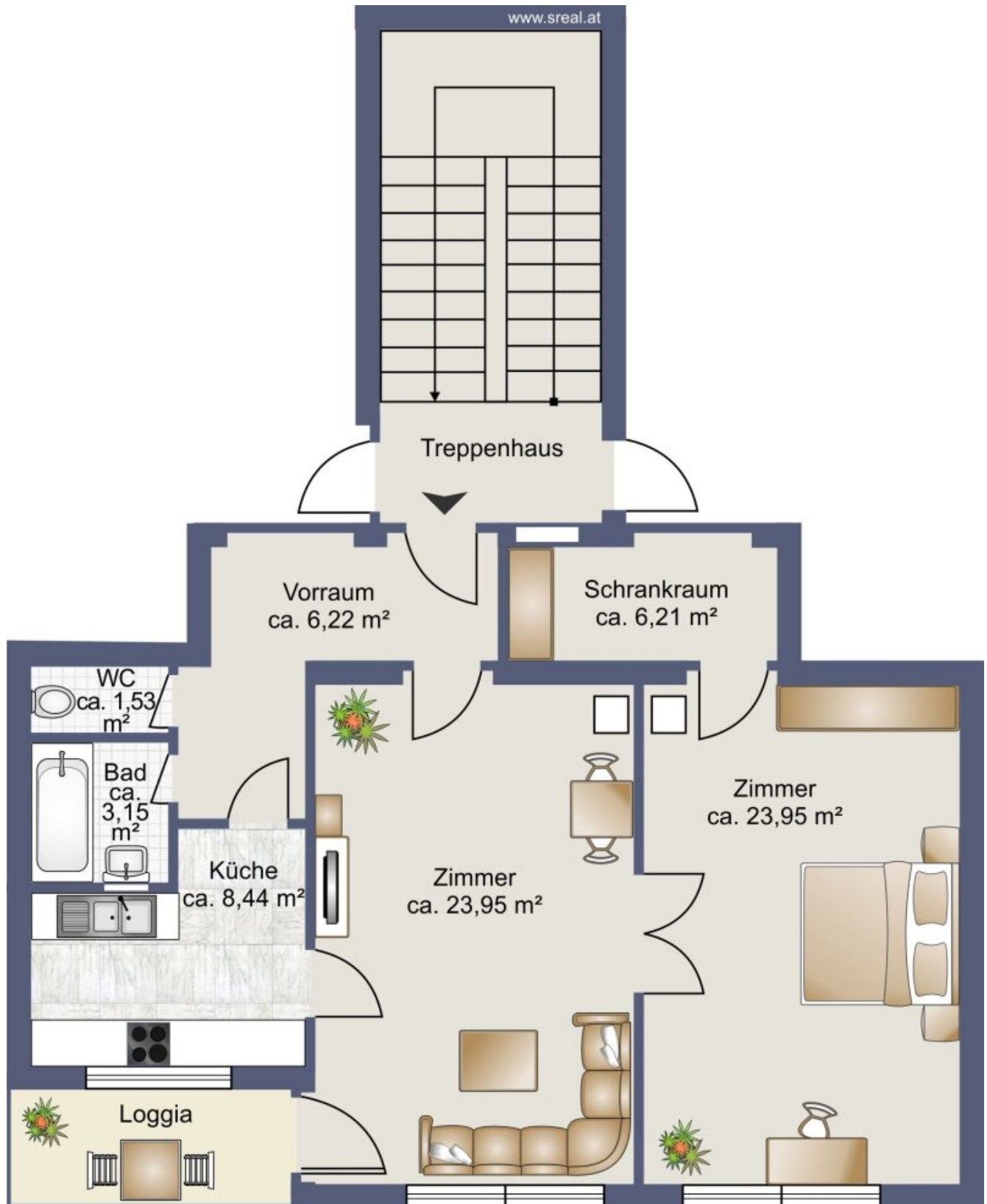








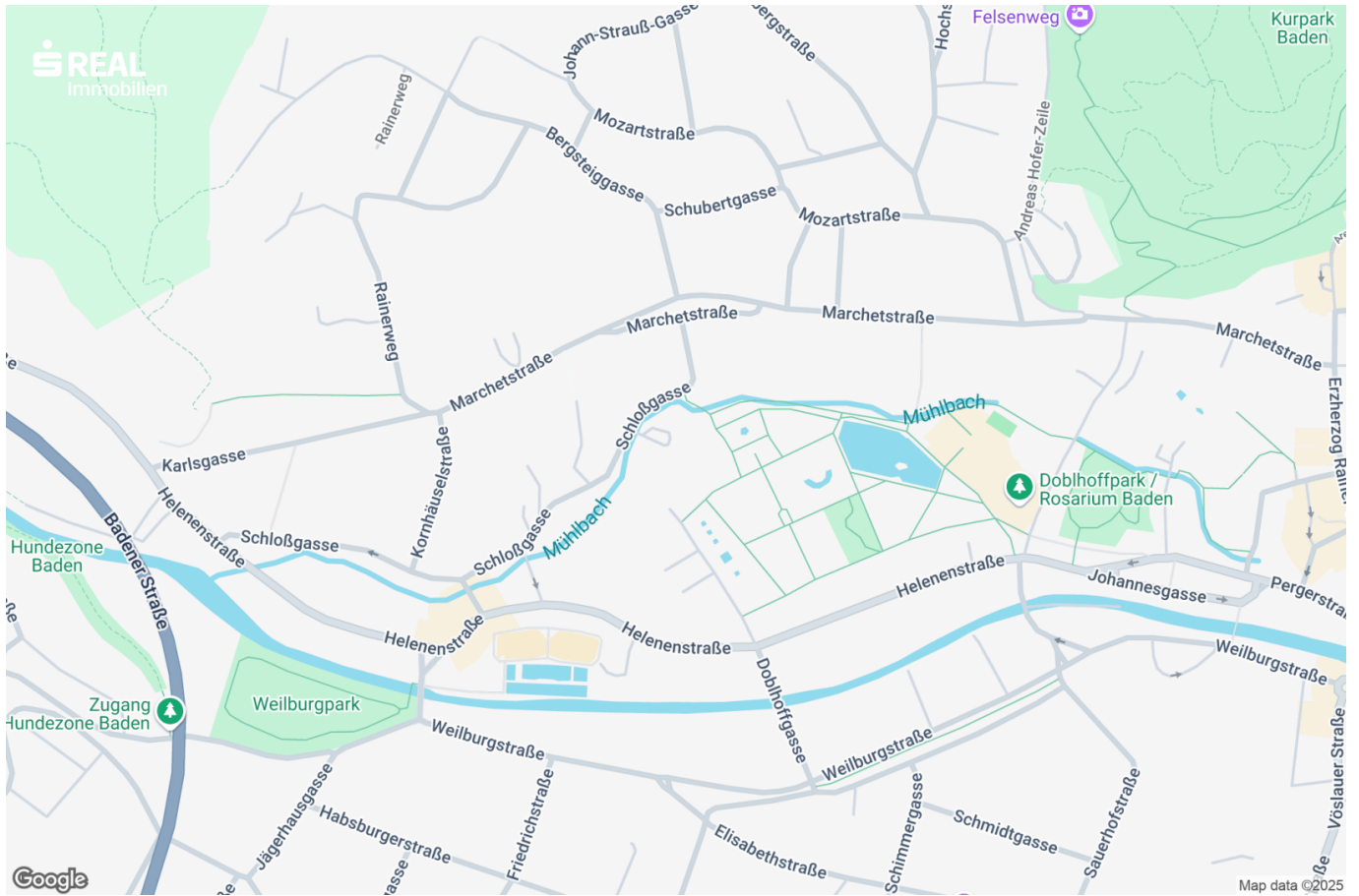




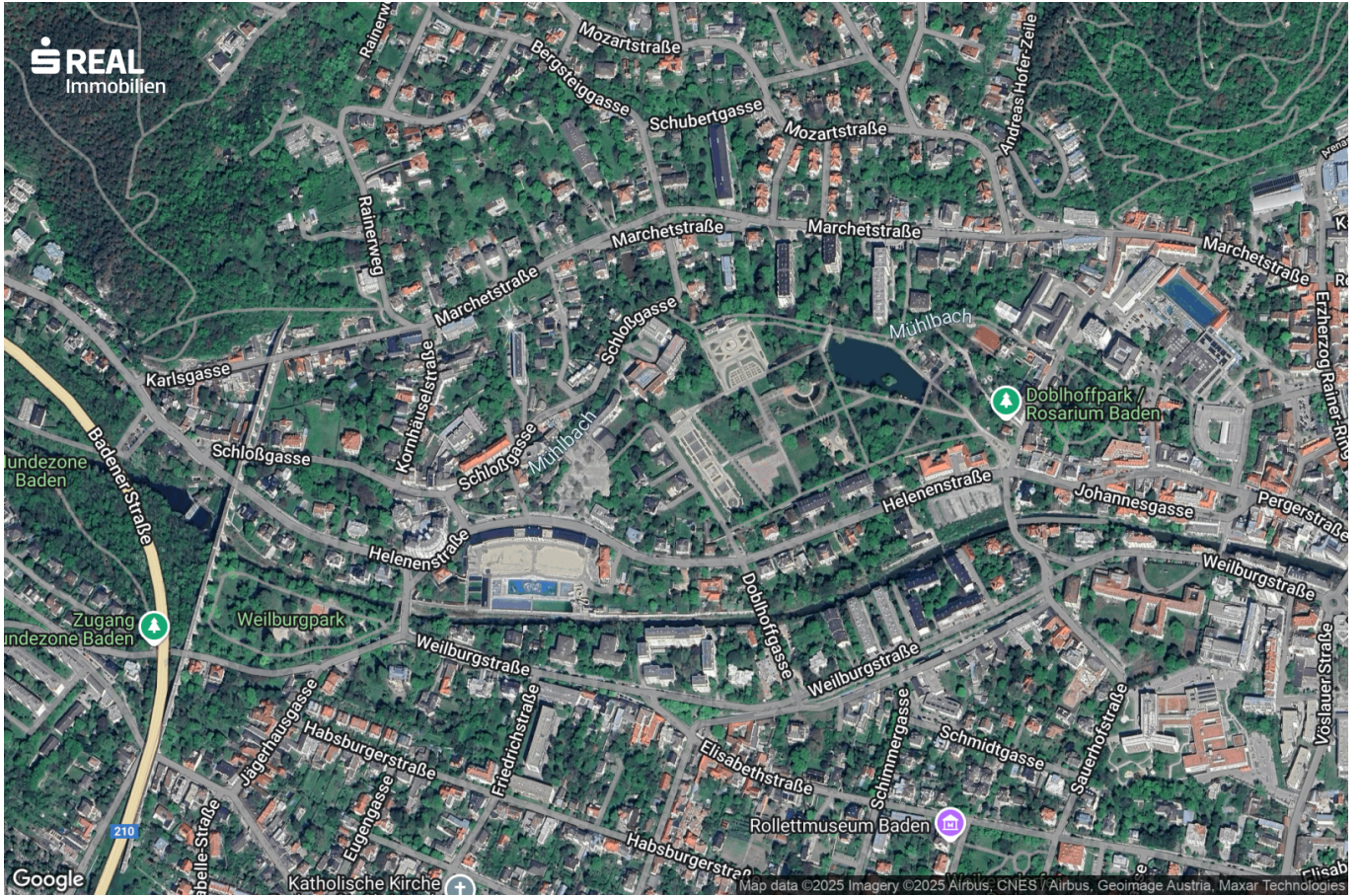
## Skizze Wohnung



Mitglied des  
immobilienring.at







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 3. Stock (kein Lift) einer Wohnanlage im Villenviertel von Baden unweit des Strandbades Baden und dem Rosarium/Doblhoffparks.

Auf einer Größe von ca. 74 m<sup>2</sup> gibt es folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Loggia (verglast)
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Toilette

Die 2 Zimmer (jedes ca. 24 m<sup>2</sup> groß) und die Loggia sind Richtung Süden ausgerichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Gastherme. Als Zubehör und im Kaufpreis inkludiert ist ein Kellerabteil.

Folgende Investitionen wurde vorgenommen:

- Strom und Netzkabeln in der ganzen Wohnung (inklusive dem Kellerabteil)
- Neue Gasleitungen und alle Heizkörper

- Alle Elektroleitungen erneuert + Sicherungskasten
- Bad & Toilette erneuert
- Loggia erneuert
- Neue Sicherheitstüre
- Kellerabteil verflies

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3104710?accessKey=67b0>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m





Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.