

**Mit ein wenig Phantasie gestalten Sie ihre Traumwohnung,  
4-Zimmer-Wohnung in Baden: 153m<sup>2</sup>, 3 Balkone, jetzt für  
499.000 €!**



Salon

**Objektnummer: 6547/3695**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	D 135,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,58
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.243,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
USt.:	12,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.





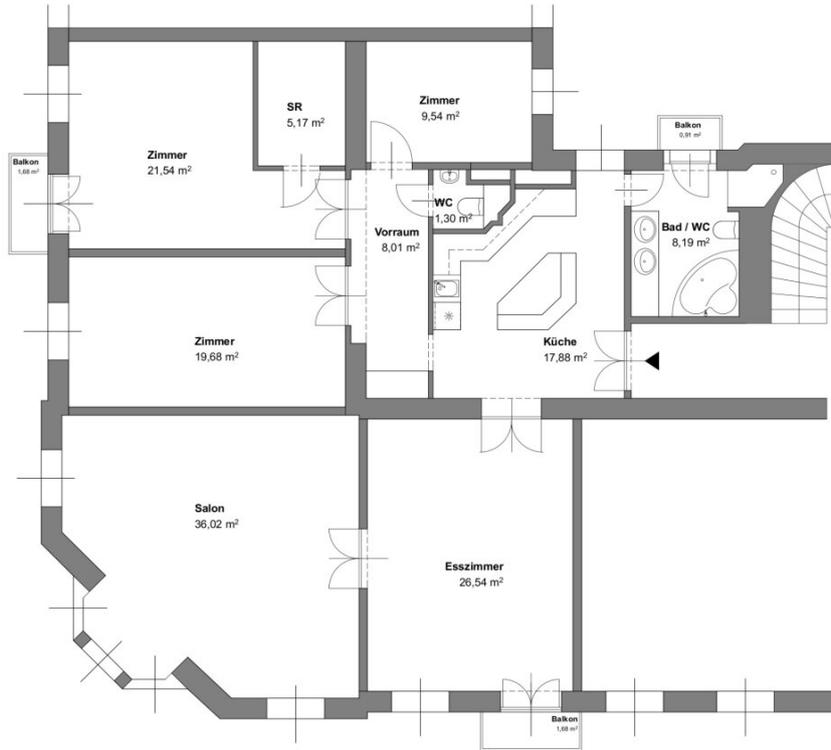


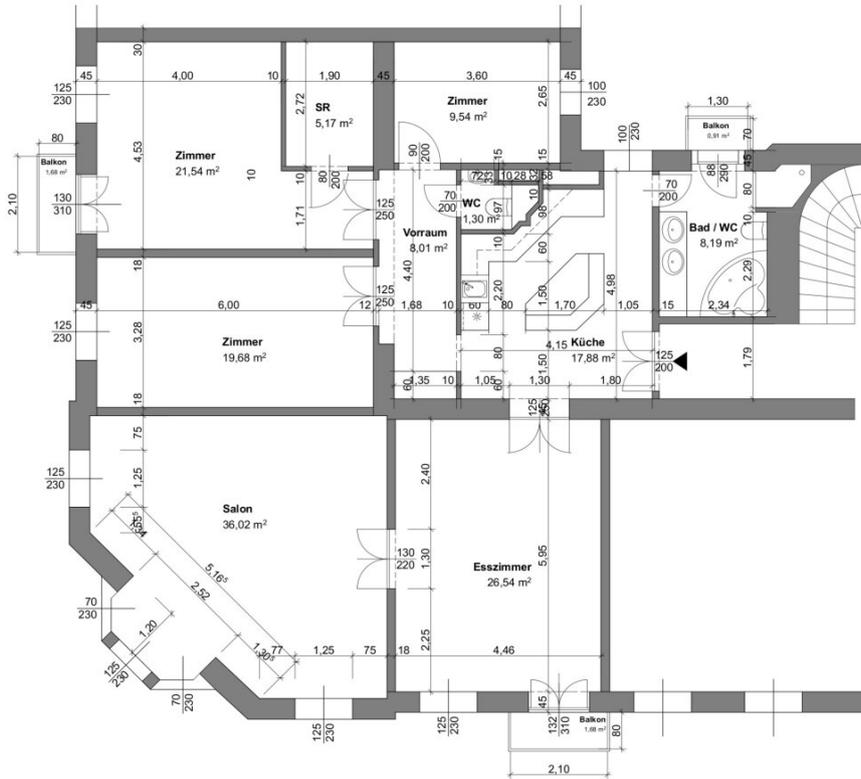












# Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche** von rund **154 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**
- **Innenhof (Balkon in den Innenhof ist gerade in Planung)**
- **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 m<sup>2</sup> großes Esszimmer und weiters in ein rund 36 m<sup>2</sup> 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

**Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

## **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