

Ausgezeichnete Anbindung - 2 Zimmerwohnung in Baden



Objektnummer: 310814

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lambrechtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,30 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 131,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	179.900,00 €
Betriebskosten:	130,61 €
USt.:	26,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

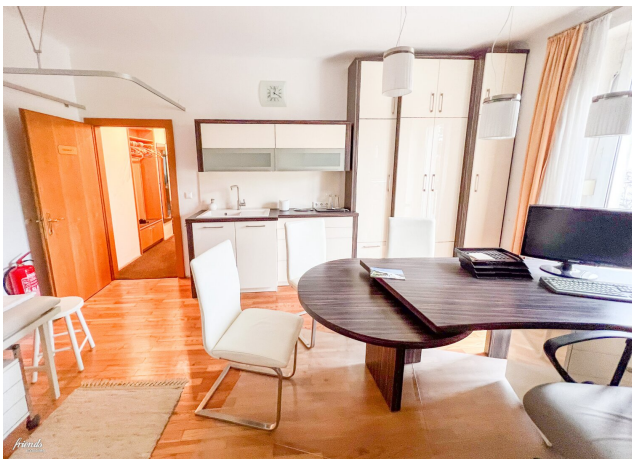
Ihr Ansprechpartner



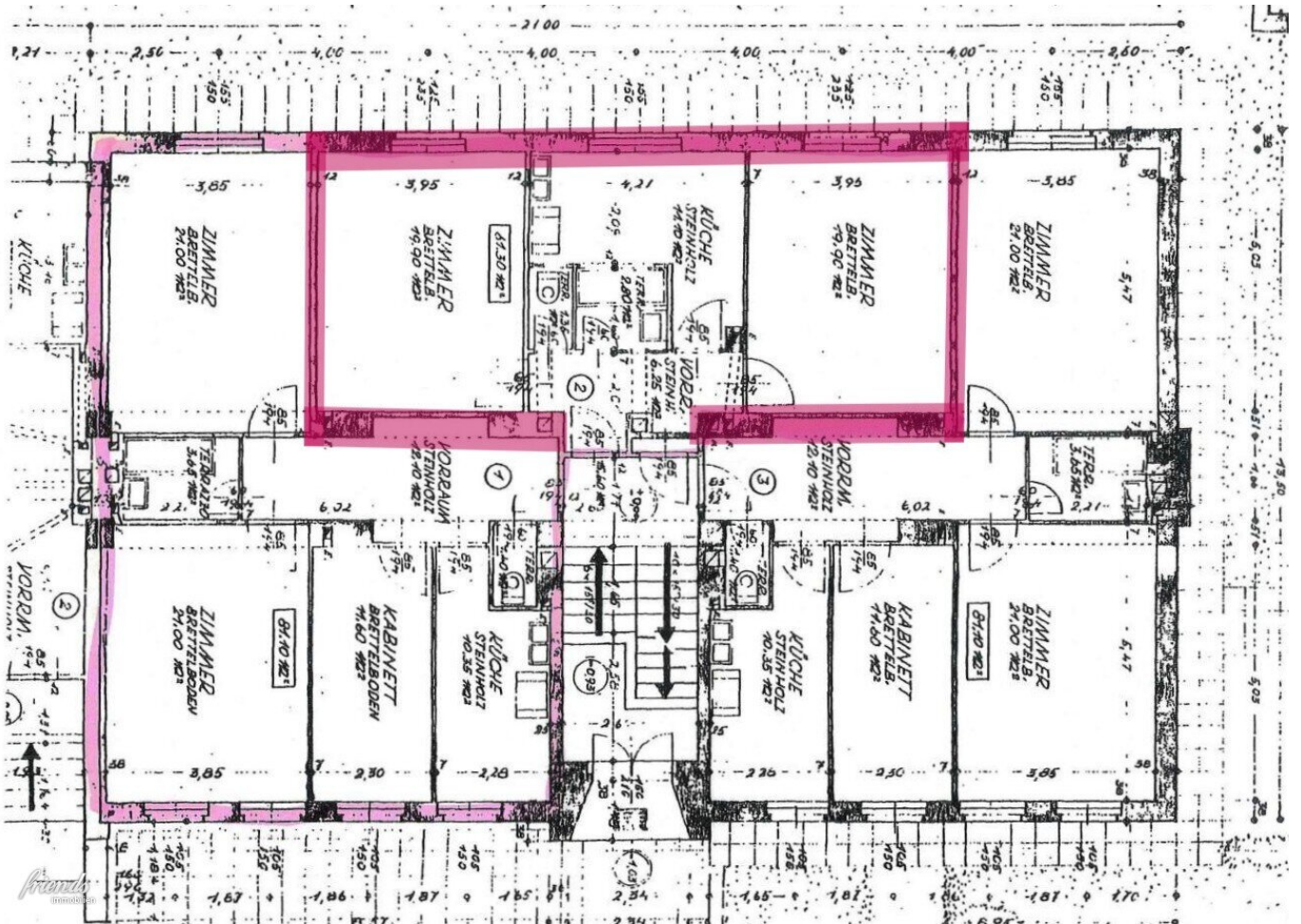
Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

T +432252 25 28 28







Objektbeschreibung

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause individuell!

Diese Wohnung ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Baden entfernt und teilt sich wie folgt auf:

- **Vorraum**
- **WC**
- **ehemaliges Badezimmer wurde als Warteraum genutzt**
- **ehemalige Küche wurde als Praxisraum genutzt**
- **2 Zimmer**

Highlights:

- Attraktive Lage in Baden mit hervorragender Infrastruktur
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren individuellen Bedürfnissen
- Ruhige Umgebung mit bester Anbindung

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Lambrechtgasse in Baden bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Bis zuletzt wurde die Immobilie als Praxis genutzt und mit einer benachbarten Einheit kombiniert. Nun steht sie zur individuellen Gestaltung bereit – ideal für Eigennutzer oder Anleger!

Um die Wohnung wieder als klassischen Wohnraum zu nutzen, sind einige Anpassungen erforderlich. Die bestehenden Verbindungstüren zur angrenzenden Einheit müssten verschlossen werden, eine Küche sowie ein Badezimmer wieder errichtet werden. Der Balkon befindet sich im Stiegenhaus und kann von den Eigentümern genutzt werden.

Lage & Infrastruktur:

Die Lambrechtgasse besticht durch ihre hervorragende Anbindung in Baden. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal – der Bahnhof Baden ist nur wenige Minuten entfernt. Auch die schnelle Erreichbarkeit von Wien macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen! Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap