

**Investieren Sie in Ihre Zukunft: Exklusive Wohnung in  
begehrter Lage von Baden am Mitterberg**



**Objektnummer: 488**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	119,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,57 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	53,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

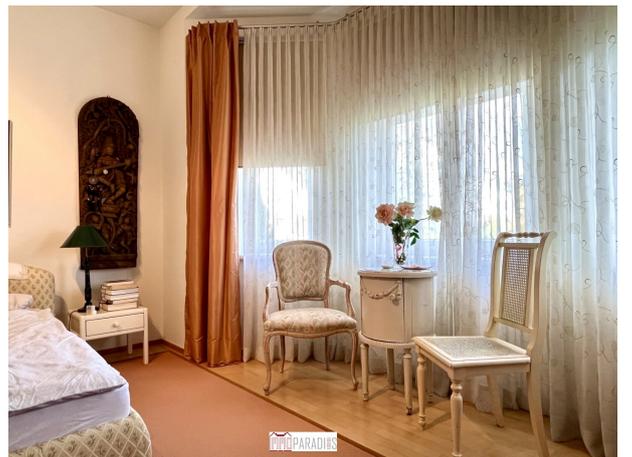


**Dieter Løb**

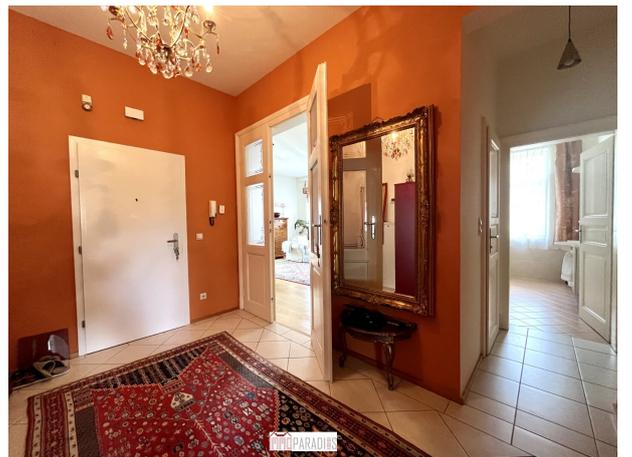
Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

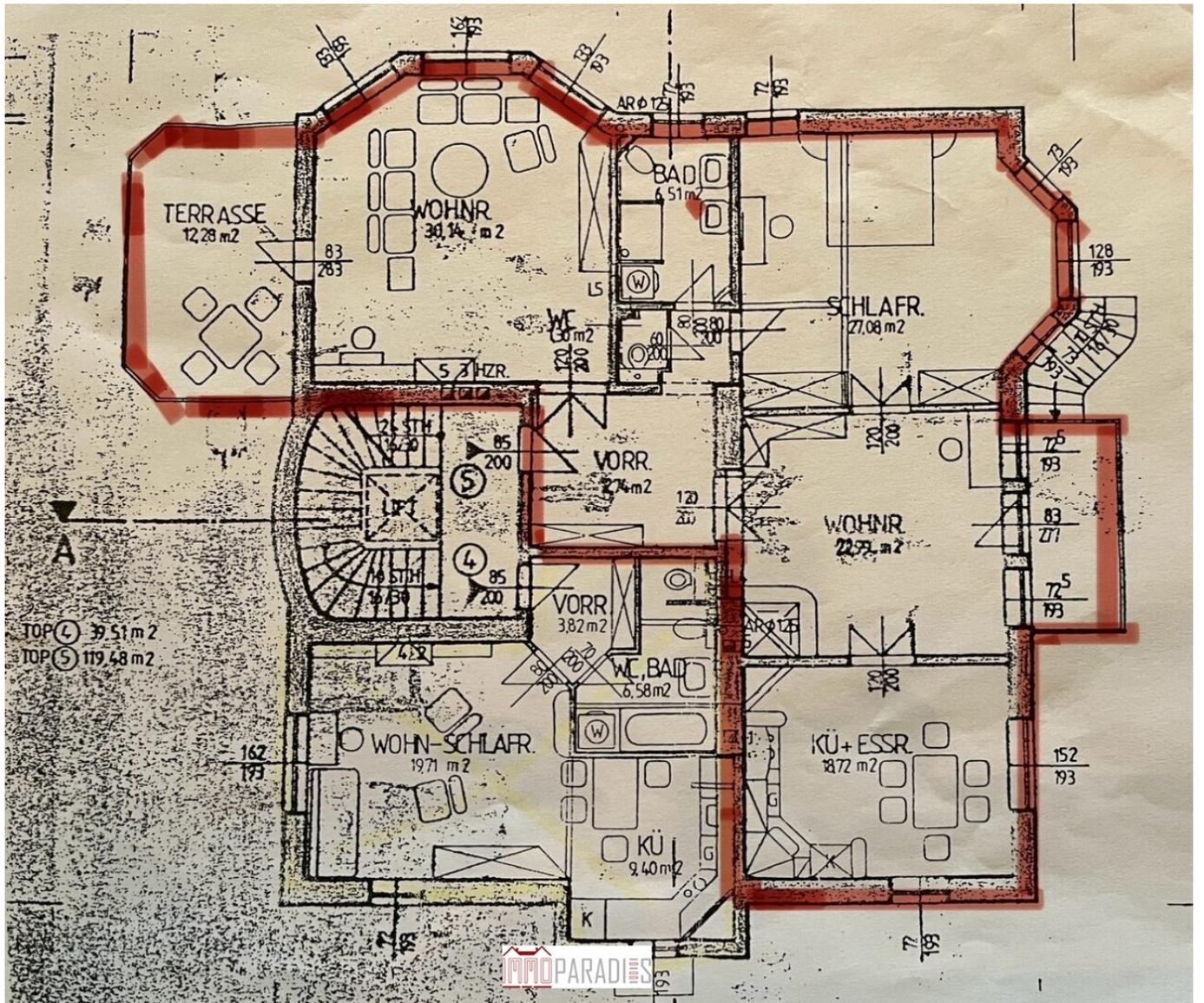
T +43 676 361 85 24











## Objektbeschreibung

**Willkommen in dieser exklusiven Altbau-Eigentumswohnung in einer der begehrtesten und gefragtesten Lagen von Baden. Diese Wohnung im 1. Stock eines wunderschönen und gepflegten Altbaus am Mitterberg überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und exklusive Annehmlichkeiten, die ein anspruchsvolles Wohnambiente schaffen.**

### Immobilien-Highlights:

- **Lage:** Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines charmanten Altbaus in der begehrten Gegend am Mitterberg in Baden. Diese exklusive Lage bietet nicht nur eine ruhige Umgebung, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur mit Nähe zu Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Wohnfläche:** Mit großzügigen ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Entfaltung. Die hochwertige Ausstattung und die edlen Parkettböden schaffen eine stilvolle Atmosphäre.
- **Terrassen und Wintergarten:** Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen, wovon eine geschmackvoll zu einem Wintergarten umgebaut wurde. Dies ermöglicht Ihnen das Genießen von Sonne und Natur in jeder Jahreszeit.
- **Personenlift:** Ein zeitgemäßer Personenlift sorgt für eine bequeme Erreichbarkeit Ihrer Wohnung.
- **Parkplatz:** Ein Parkplatz kann um jährlich EUR 300,-- angemietet werden, was zusätzlichen Komfort in dieser zentralen Lage bietet.
- **Mietvertrag:** Die Verkäuferin schlägt einen 5-jährigen Mietvertrag mit Kündigungsverzicht vor, mit einer monatlichen Nettomiete von EUR 1.650,-- zzgl. Betriebskosten. Diese Vereinbarung bietet sowohl Investoren als auch Selbstnutzern eine langfristige Planungssicherheit.
- **Heizung:** Die Fußbodenheizung erfolgt zentral mittels Gas, was für eine effiziente und angenehme Wärme sorgt.
- **Klimaanlage:** Klimageräte im Wohn- und Schlafzimmer sorgen an heißen Sommertagen für angenehme Raumtemperaturen.

## **Fazit:**

Diese exklusive Wohnung vereint erstklassige Lage, großzügige Wohnfläche und stilvolle Ausstattung. Die Kombination aus Terrassen, Wintergarten und der Möglichkeit eines angemieteten Parkplatzes machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot. Der Topzustand der Wohnung und die langfristige Mietoption bieten eine attraktive Investitionsmöglichkeit oder eine zukünftige, luxuriöse Residenz für anspruchsvolle Käufer.

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter [office@immoparadies.at](mailto:office@immoparadies.at)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter <tel:02252/274040> oder <tel:0676/3618524>.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap