

Wohnen - Büro - Praxis.....alles ist hier möglich! 4-Zimmer Altbauwohnung in Baden



Objektnummer: 960/67479
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 167,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	220,80 €
Heizkosten:	100,02 €
USt.:	22,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

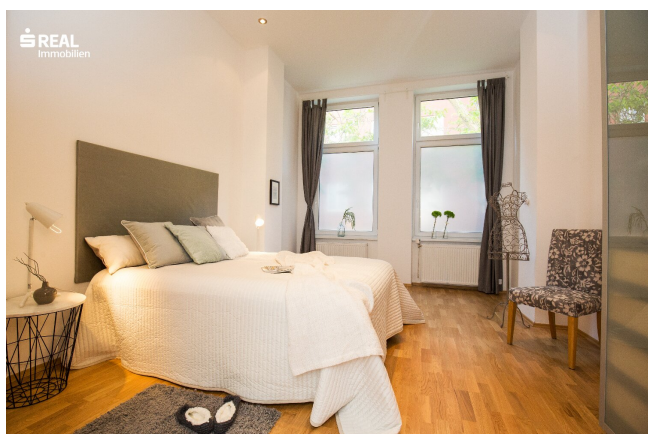


Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling



Mitglied des
immobilienring.at

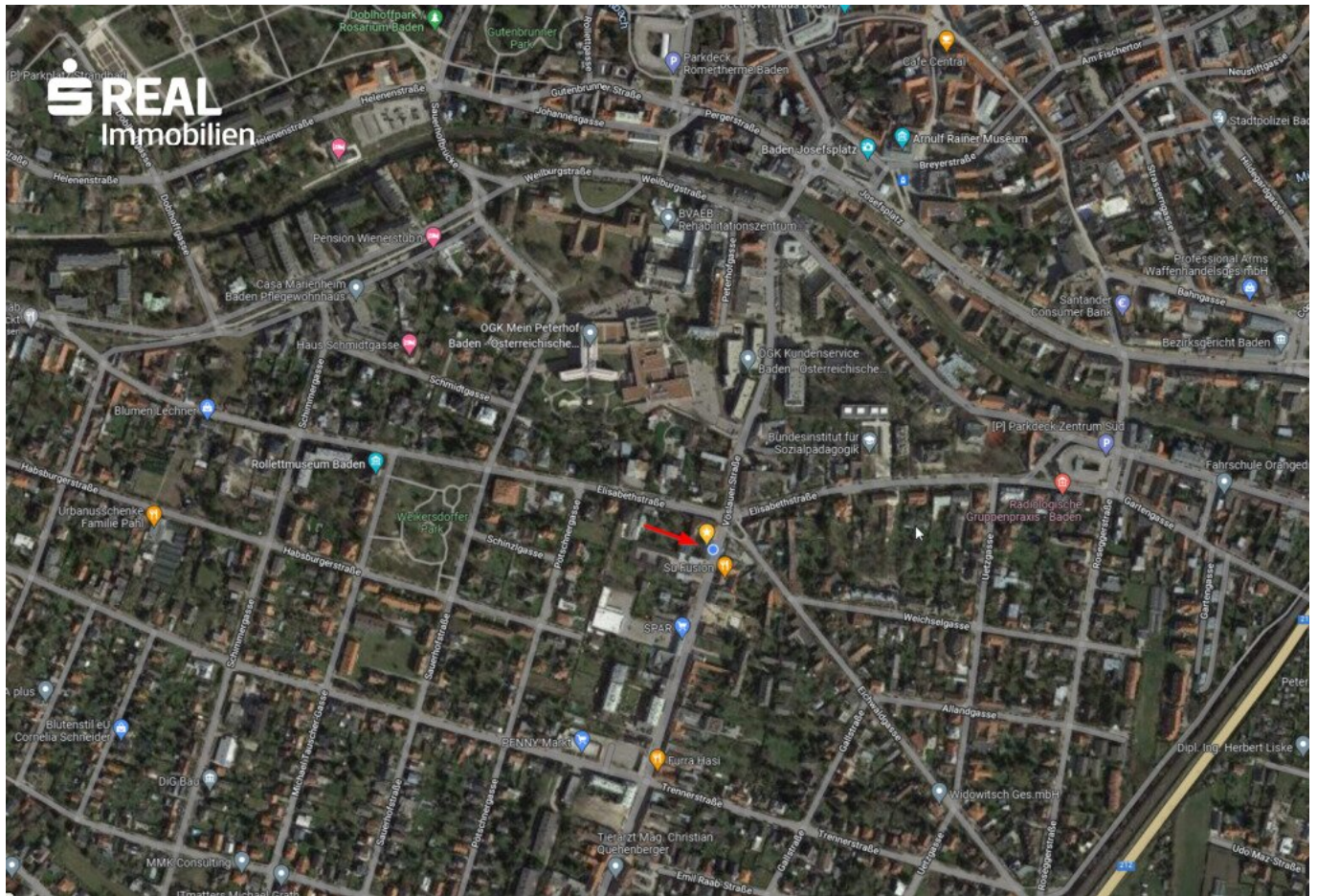


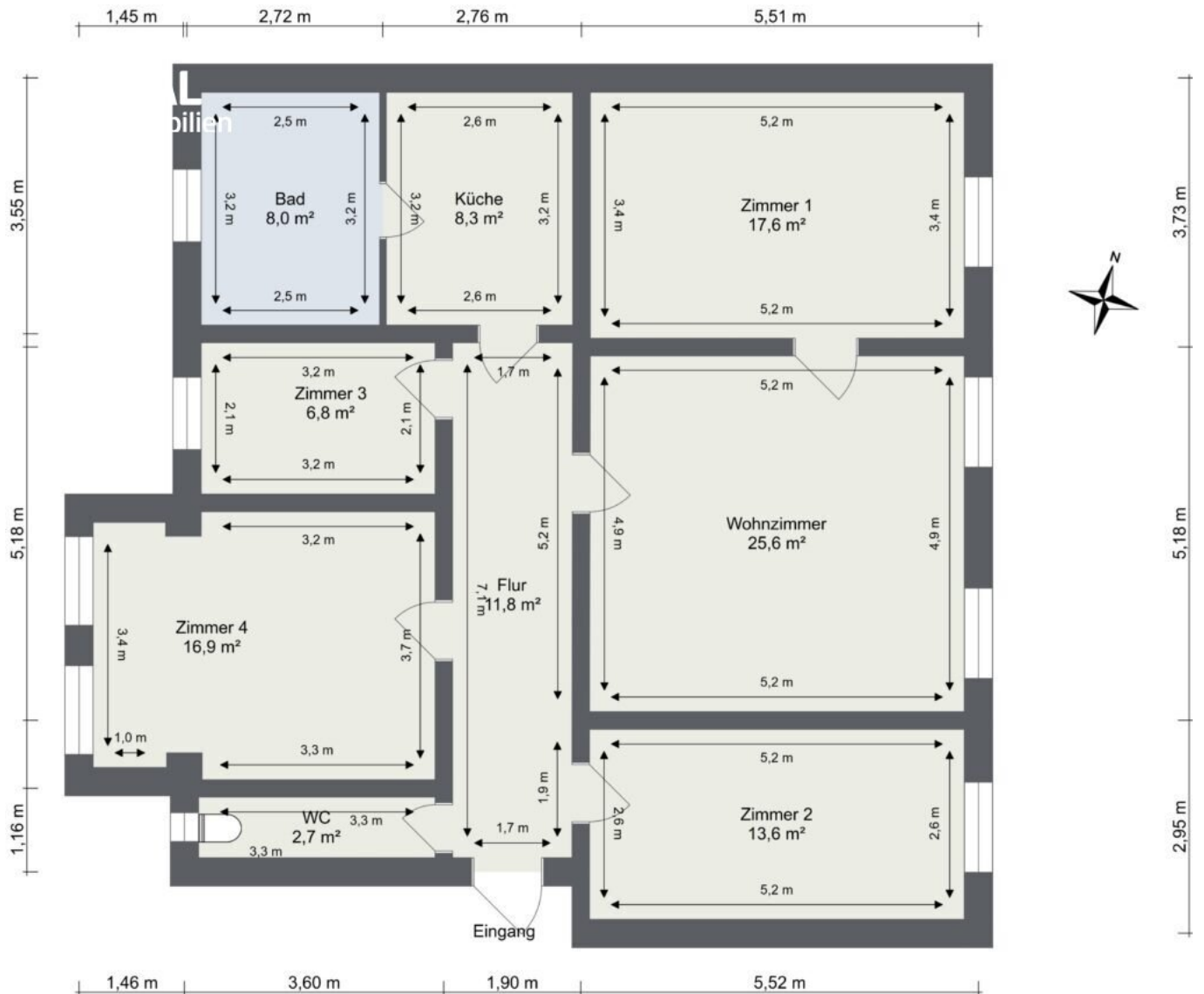


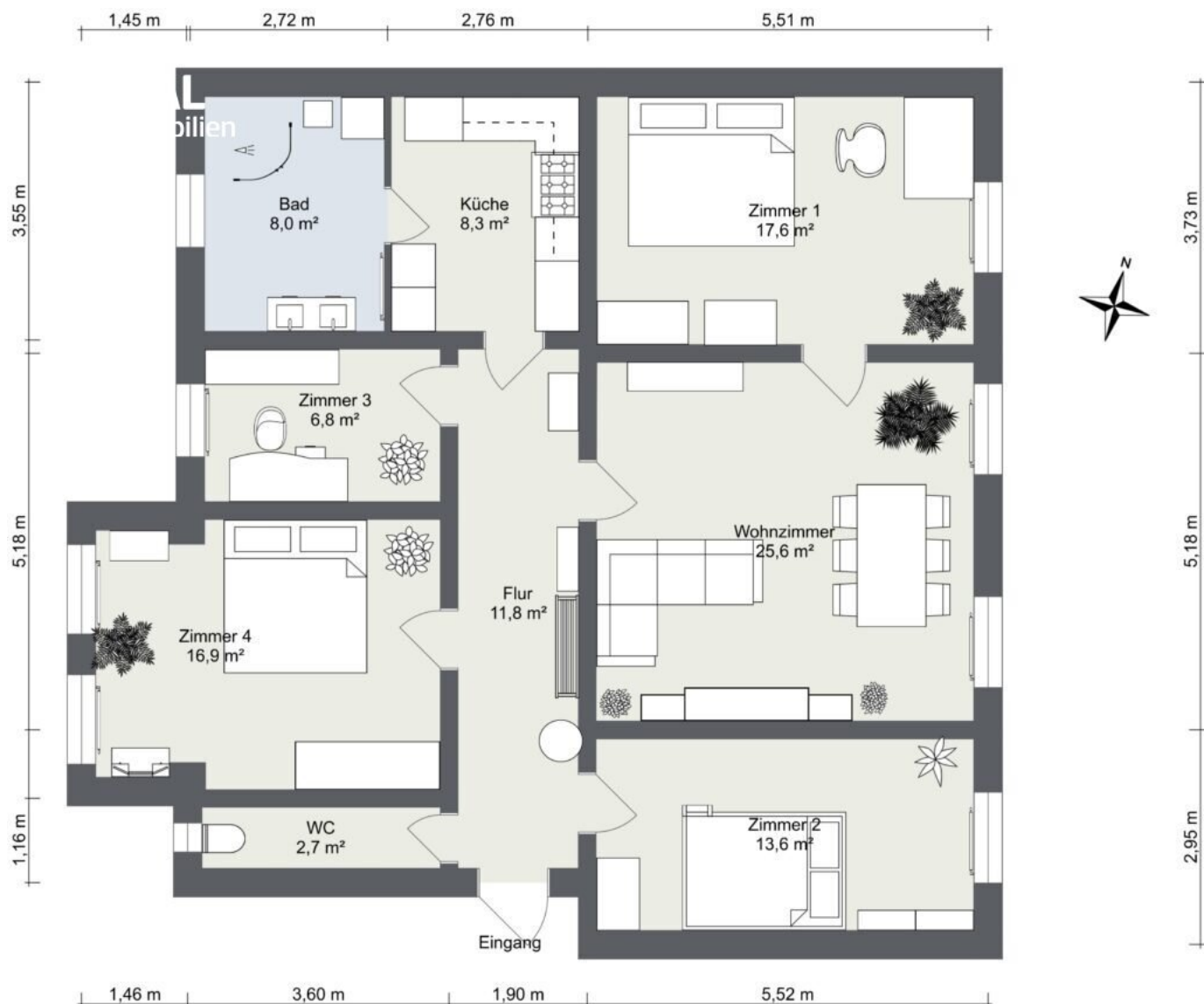












Objektbeschreibung

In einem schönen Gründerzeithaus (Baujahr 1902 – Wohnung wurde 2015 saniert) liegt im Erdgeschoß die gut geschnittene Eigentumswohnung, welche viel Platz für Ihre Familie bietet.

Es handelt sich bei dieser Erdgeschosswohnung, um eine hübsche gepflegte Immobilie. "Wohnen/Büro/Praxis" - all dies wäre hier möglich!

Die Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Kabinett/Abstellraum
- Küche
- Badezimmer
- Toilette

Die Details:

- Böden: Eichenparkett & hochwertige Fliesen

- großzügiges Vorzimmer
- moderne weiße Einbauküche mit allen Elektrogeräten (Siemens, Bosch)
- helles Esszimmer
- Badezimmer mit Doppel-Handwaschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster in den Innenhof
- großes hofseitiges Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kabinett/Abstellraum
- separate Toilette
- ein Kaminanschluss für alternative Heizmittel ist vorhanden und kann genutzt werden.
- Gas-Etagenheizung (eingebaut 2016)
- Rohdachbodenfläche (zum Lagern): 25 m²

Die Lage & Infrastruktur:

Die perfekte Infrastruktur und die mondäne Fußgängerzone mit zahlreichen renommierten Geschäften und Lokalen machen Baden zu einer bedeutenden und beliebten Einkaufsstadt, die sich auch durch seine verkehrsgünstige Lage - einerseits durch gute Bus- und Bahnverbindungen (Südbahn, Badner-Bahn) und andererseits durch die Autobahnnähe - auszeichnet.

In der Vöslauer Straße ist man lagetechnisch bestens versorgt. Man findet viele Einrichtungen

des täglichen Bedarfs in Gehweite - zwei Nahversorger, Arzt, Bank, Restaurants, Schulen und Kindergärten, um nur ein paar zu nennen. Sportliche Betätigung in der Freizeit ermöglicht das Thermalstrandbad Baden im Sommer oder ganzjährig die Römertherme.

Die öffentliche Anbindung lässt auch nichts zu wünschen übrig. Eine Bushaltestelle ist 50 Meter entfernt, die Badner Bahn ist zu Fuß in 8 Minuten und der Bahnhof Baden in 14 Minuten erreichbar.

Entspannung beim Besuch eines der vielen bekannten Heurigen, unzählige Ausflugs- und Wandermöglichkeiten in der Umgebung sowie ein breit gefächertes und abwechslungsreiches Kulturprogramm, das für jeden Geschmack das Richtige bereithält, bieten hohe Lebensqualität. Als Kurstadt aber auch in Sachen Lifestyle (Casino, Römertherme) hat Baden einiges zu bieten und ist weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt.

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

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3023618?accessKey=6560>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf 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.

Bei einem Abschluss für eine Finanzierung oder eine Veranlagung belohnt s REAL Sie mit einer Gutschrift über € 300,-

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

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.