

WUNDERSCHÖNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TRAUMHAFTEM AUSBLICK



Objektnummer: 6352/1506

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1983
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	299,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

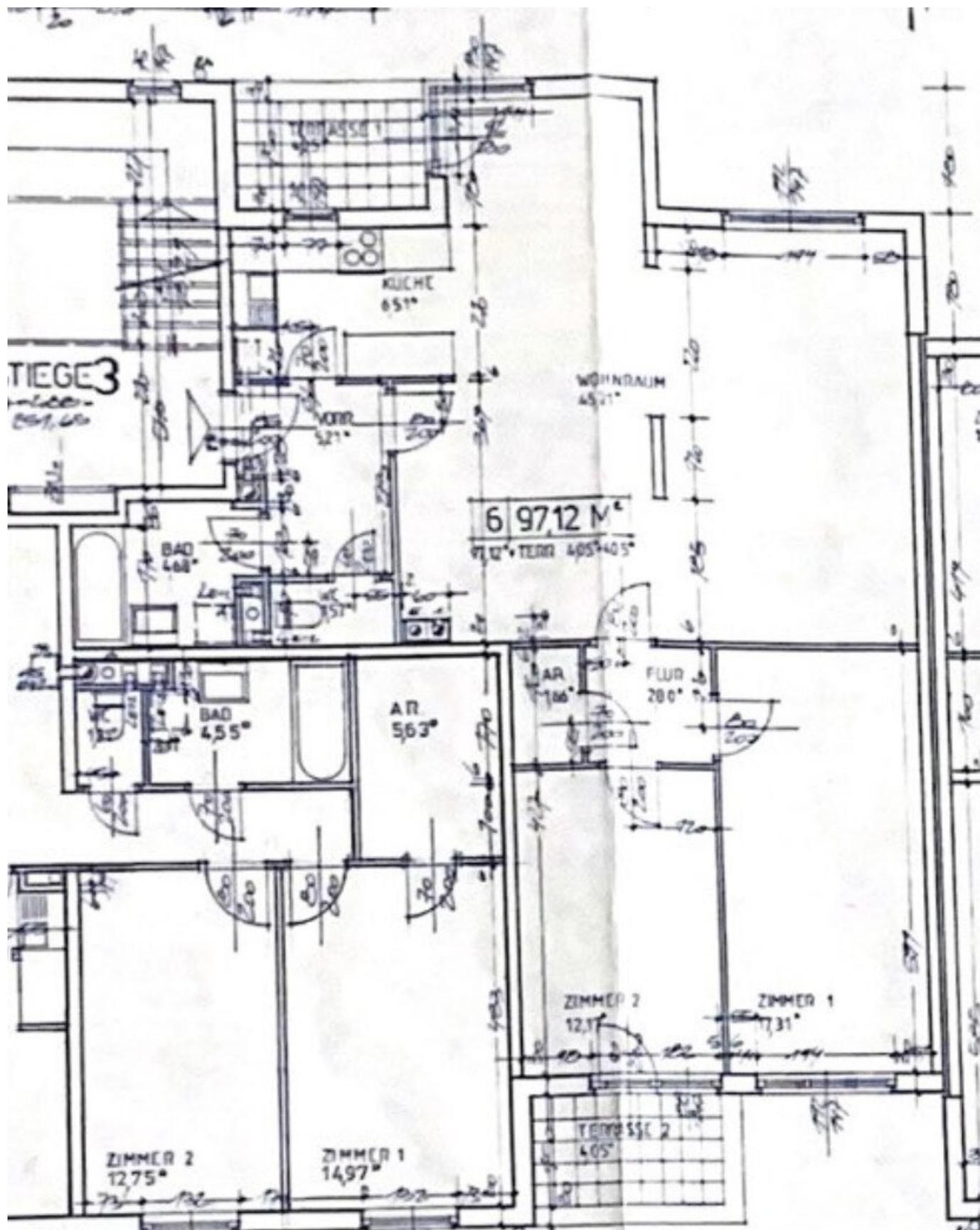
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien











Objektbeschreibung

Highlights

- Traumhafter Ausblick
- 2 Loggien zu je ca. 4 m²
- Marmorboden
- Fußbodenheizung
- Inkludierter Garagenparkplatz
- Modernes Bad und separates WC inkl. Bidet
- Einbauschränk nach Maß

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 660 4399105**

Diese wunderschöne, sanierte 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 97 m² Wohnfläche mit zwei Loggien und befindet sich im 1. Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses im Kurort Baden.

Vor allem überzeugt die Wohnung durch ihren sehr guten Grundriss, einen beheizten Marmorboden im Wohnzimmer und einen traumhaften Ausblick auf zwei historische Ruinen (Burgruine Rauhenstein ist nachts sogar beleuchtet!). Die tolle Lage ermöglicht einen kurzen Weg zum Zentrum des beliebten Kurorts Baden. 2020 wurde das Bad saniert. Das Schlafzimmer profitiert von einem Einbauschränk nach Maß.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie über einen gut geschnittenen Vorraum mit Kommode direkt in das helle, großzügige Wohnzimmer. Die zwei Loggien (zu je 4 m²) ermöglichen ein erweitertes Wohnzimmer und den perfekten Platz um abzuschalten. Durch das 3. Zimmer profitiert die Wohnung von einem großen separaten Schlafzimmer, einem praktischen Abstellraum und einem weiteren Gästezimmer. Weiters genießen Sie eine

ruhige Nachbarschaft im Wohnhaus, einen eigenen Kellerabteil in Größe von ca. 4 m² und einen großen, gemeinschaftlich genutzten Garten, der von der Hausverwaltung laufend gepflegt wird.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 299 € pro Monat. Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizung. Das Wohnhaus profitiert außerdem von einer hohen Reparaturrücklage (über 200.000 €) und ein wertvoller Garagenparkplatz ist im Kaufpreis der Wohnung schon inkludiert!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 660 4399105

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap