

## Zentrumsnahe Wohnung mit Balkon



**Objektnummer: 310061**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	116,55 €
USt.:	11,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2











## Objektbeschreibung

In direkter Nähe zum **Doblhoffpark**, dem Badener Strandbad und dem Badener Zentrum befindet sich diese helle Eigentumswohnung. Bestehend aus 2 Zimmern und einem Balkon befindet sich diese Wohnung im 1. Stock. Die Wohnung in Zentrumsnähe, Grünlage und optimaler Raumaufteilung könnte bald Ihr neues Domizil sein. Dadurch, dass die Wohnung abgewandt zur Straße ausgerichtet ist, ist es hier besonders ruhig - Einfach genial!

Die Wohnung teilt sich auf in:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- 1 Schlafzimmer
- Einbauküche
- 1 helles zentrales Wohnzimmer mit ausreichend Platz für die klassische Wohnzimmereinrichtung
- Balkon mit Blick auf die gepflegte Gartenanlage.

Die genaue Raumaufteilung können Sie dem angeforderten Plan entnehmen.

Man betritt das Wohngebäude und befindet sich im Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses und hat hier den Zugang zu den Allgemeinteilen sowie zu den Wohneinheiten und den Postbriefkästen.

Über wenige Stufen im 1. Stock angekommen betritt man die Wohnung und befindet sich im Vorraum. Zur Linken befinden sich bereits der Abstellraum, das Badezimmer und die Küche. Der Vorraum ist groß genug um die Garderobe mühelos unterzubringen. Das Badezimmer beinhaltet die Duschkabine, das WC sowie das Waschbecken mit Spiegelkasten - auch der Anschluss für die Waschmaschine ist hier aufzufinden.

Die Küche ist in weiß gehalten und beherbergt nicht nur die klassischen Kücheneinrichtungen, sondern auch eine Besonderheit: Die eigene Ölheizung. Durch den eigenen, bequem befüllbaren Öltank im eigenen Keller, sind Sie unabhängig von den anderen Verbrauchern im Haus und haben Ihren eigenen Energieverbrauch komplett selber in der Hand!

Das Zentrum des täglichen Lebens bildet das zentrale Wohnzimmer. Durch die gelungene Wohnungsplanung ist der Hauptraum modern, hell und sehr einladend. Platz gibt es genug und man fühlt sich hier sofort wohl! Die Kombination aus Wohn- und Esszimmer kann sehr

stilvoll in die Wohnung integriert werden. Durch das Fenster und die Balkontüre kommt sehr viel natürliches Licht in das Wohnzimmer. Der Balkon ist der perfekte Platz um die Tage während der warmen Abende ausklingen zu lassen - am Besten mit Bier oder Aperol.

Im Schlafzimmer finden ein Kleiderkasten sowie ein Doppelbett mühelos Platz. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer begehbar.

Das Wohnungsangebot wird abgerundet mit einem Kellerabteil.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap