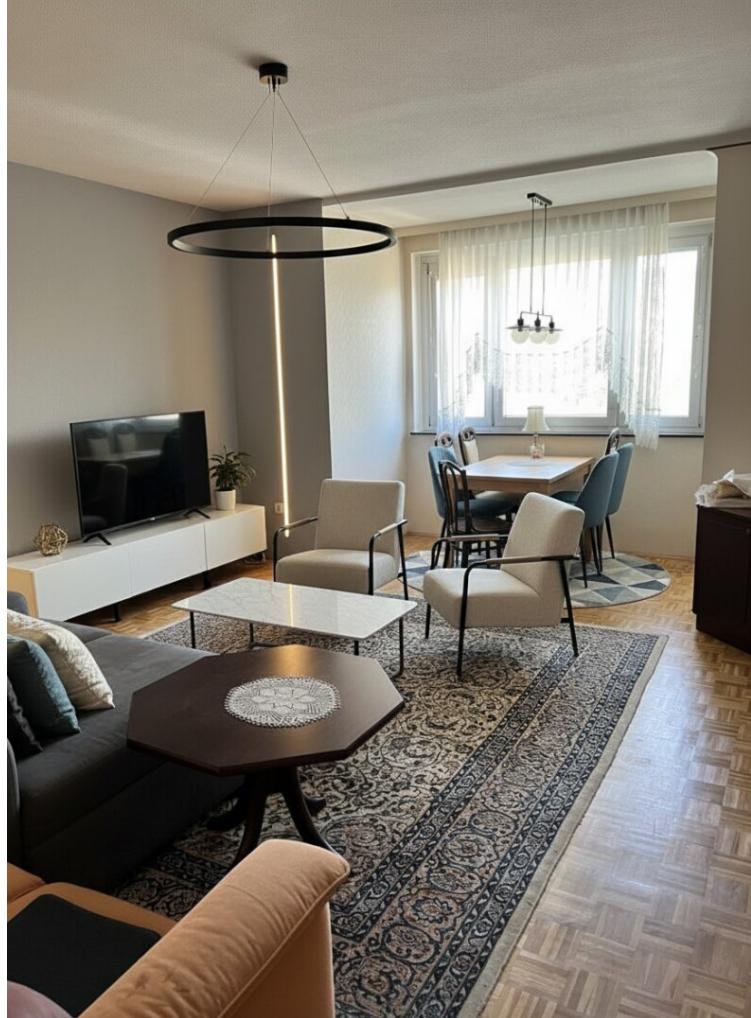


**!!! TOP PREIS !!! Großzügige 2 Zimmer  
Eigentumswohnung!**



**Objektnummer: 8359/208**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Schloßgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 130,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	189.745,00 €
Betriebskosten:	150,23 €
USt.:	15,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Pletz**

HAPPYIMMO GmbH

Maria Theresien-Gas  
2340 Mödling

H +43 676 911 0 911

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







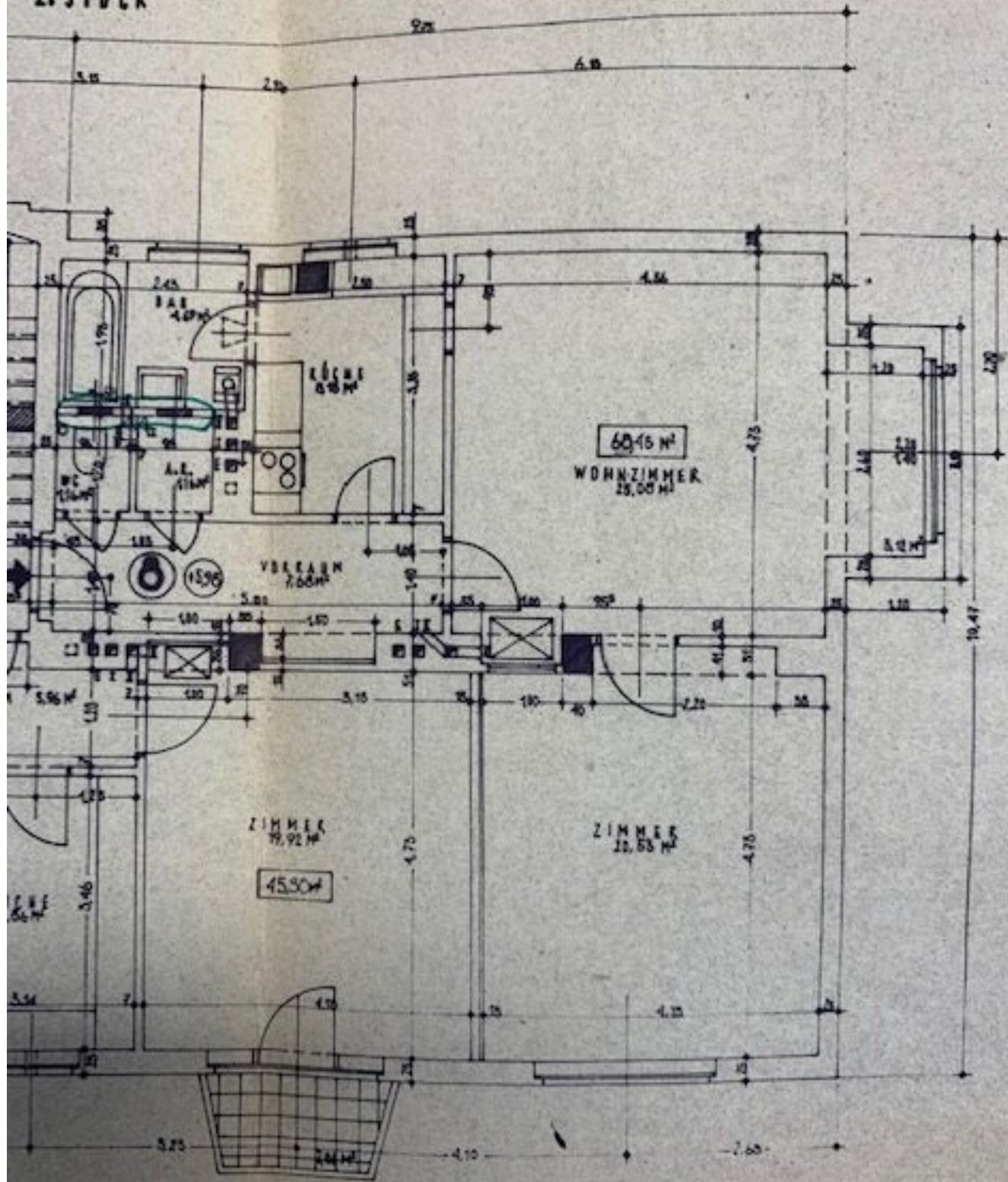








2. STOCK



RMASZE WIE BEIM ERGEGESCHOSS!

BÄREN IM BIEGHEIM 1964

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügige 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einer der beliebtesten Lagen von Baden bei Wien. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Freizeitmöglichkeiten der Umgebung.

## Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 68,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 (1 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohnzimmer), Vorzimmer, Abstellraum
- Badezimmer mit Fenster, Dusche & Waschtisch
- Küche: Separate, voll ausgestattete Küche mit modernen Geräten
- Bodenbeläge: Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafzimmer, Fliesen in Bad , Linoleum in der Küche
- Fenster: Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre

## Besonderheiten:

- Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Trotz fehlender Freifläche ist das Strandbad in nur 70 Metern fußläufig erreichbar
- Ideal für Eigennutzer oder als attraktive Mietwohnung

## Fazit:

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Baden bei Wien bietet Ihnen die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnraum und einer erstklassigen Lage in Strandbadnähe. Überzeugen Sie

sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie.

Einige Bilder wurden KI-Generiert und sollen einen Eindruck schaffen, wie der fertig sanierte Zustand dieser Immobilie aussehen kann.

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 <1.250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <8.750m  
Universität <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Straßenbahn <1.250m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap