

**!!! 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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 130,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 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

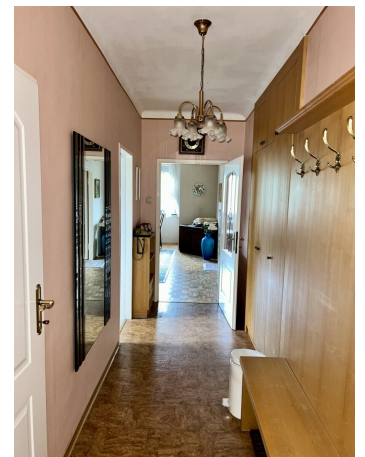






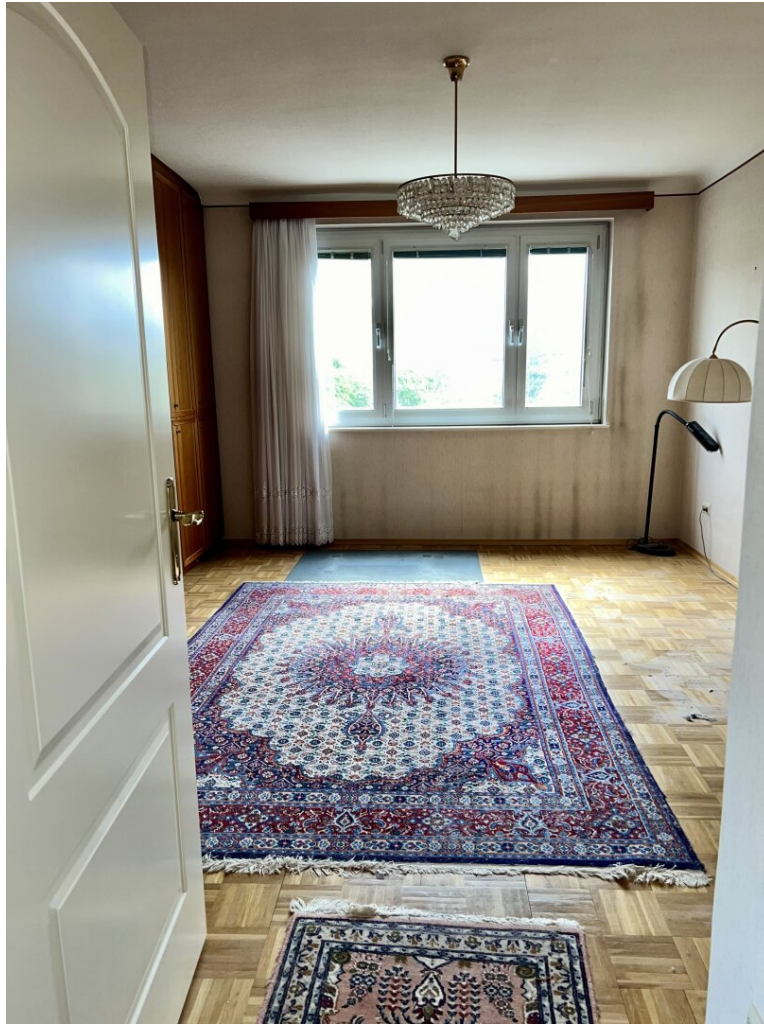








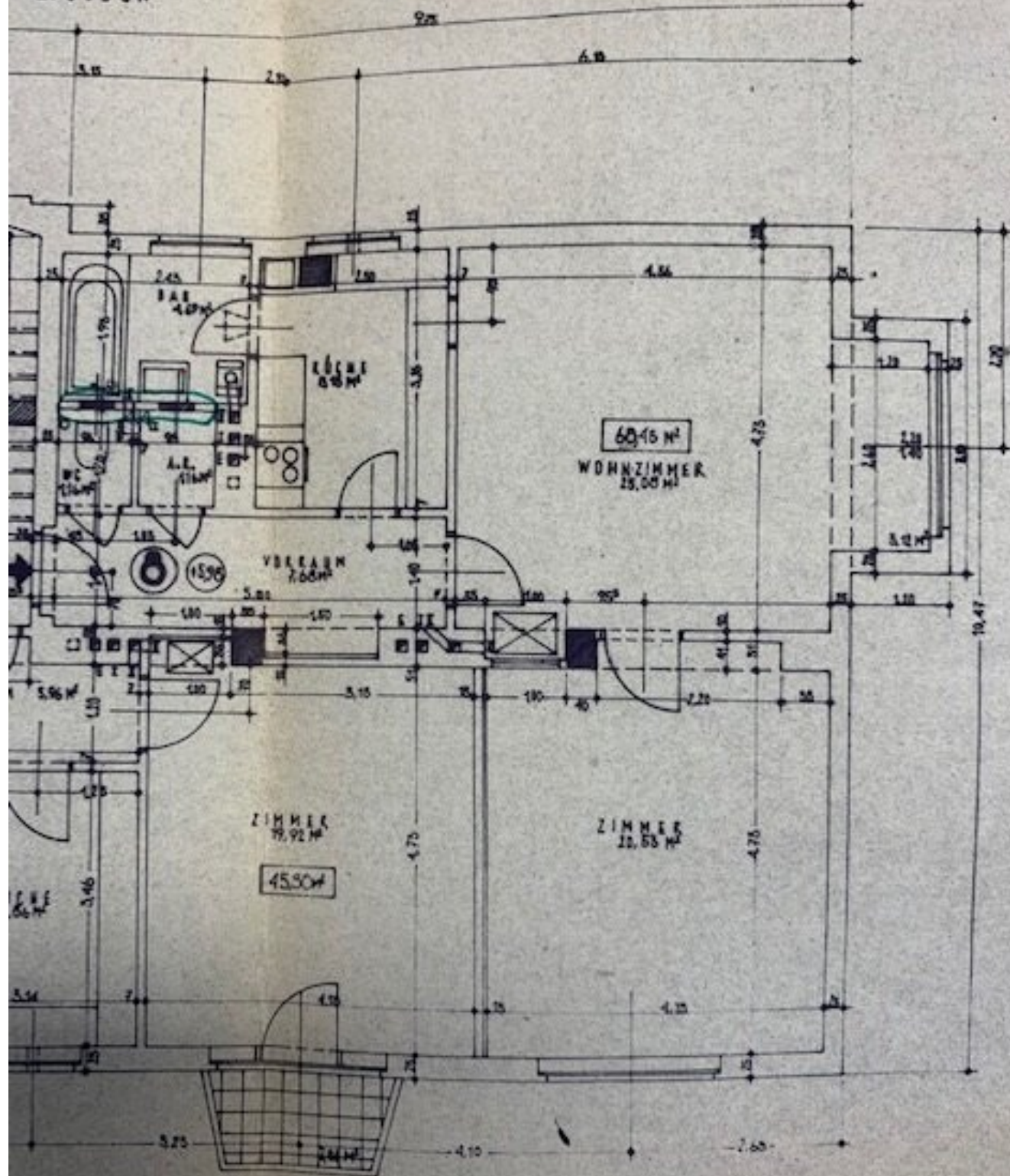








# 2. STOCK



ANMASSE WIE BEIM ERDGESCHOSS!

BADEN IM DEZEMBER 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