

Zentrale Lage in Baden - Ihr neues Zuhause wartet!



Außenansicht Süd

Objektnummer: 8164/2297

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	53,00 m ²
Heizwärmebedarf:	265,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,79
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	39,00 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gottfried Böck

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 4804878
H +43 676 4804878







Objektbeschreibung

Dieses Haus besteht aus ursprünglich zwei Kleinhäusern. Derzeit sind die beiden Teile im Erdgeschoß (Wohnbereich) räumlich nicht verbunden, im Dachboden schon. Der straßenseitige Teil wurde von den jetzigen Eigentümern entkernt. Der hintere Gebäudeteil umfaßt zwei Zimmer, ein Kabinett sowie Küche Bad und Wc.

Die Wohnfläche mit ca. 90 m² wurde geschätzt, da keine brauchbaren Pläne vorhanden sind. Das Haus ist teilweise unterkellert.

Darüber hinaus ist ein ca. 53 m² großer Garten Bestandteil des Kaufgegenstandes. Überlegungen könnten angestellt werden, ob der Garten, der ca. 4 m vom Haus entfernt liegt, als Abstellfläche für Pkw genutzt werden kann. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt mittels einer Gaskombitherme. Ein Küchenblock mit Geräten ist bereits vorhanden.

Die monatlichen Gemeindeabgaben betragen dzt. € 39,--.

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023**, **TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap