Modernes Wohnen in zentraler Lage - 64 m² Wohnung Nähe Strandbad, Fernblick



Objektnummer: 1623/42

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,50 m²
Nutzfläche:	74,80 m²
Zimmer:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.676,47 €
Betriebskosten:	146,61 €
Heizkosten:	96,00 €
USt.:	33,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simone Klein

SFP Invest GmbH
Neustift bei Schlaining 70

















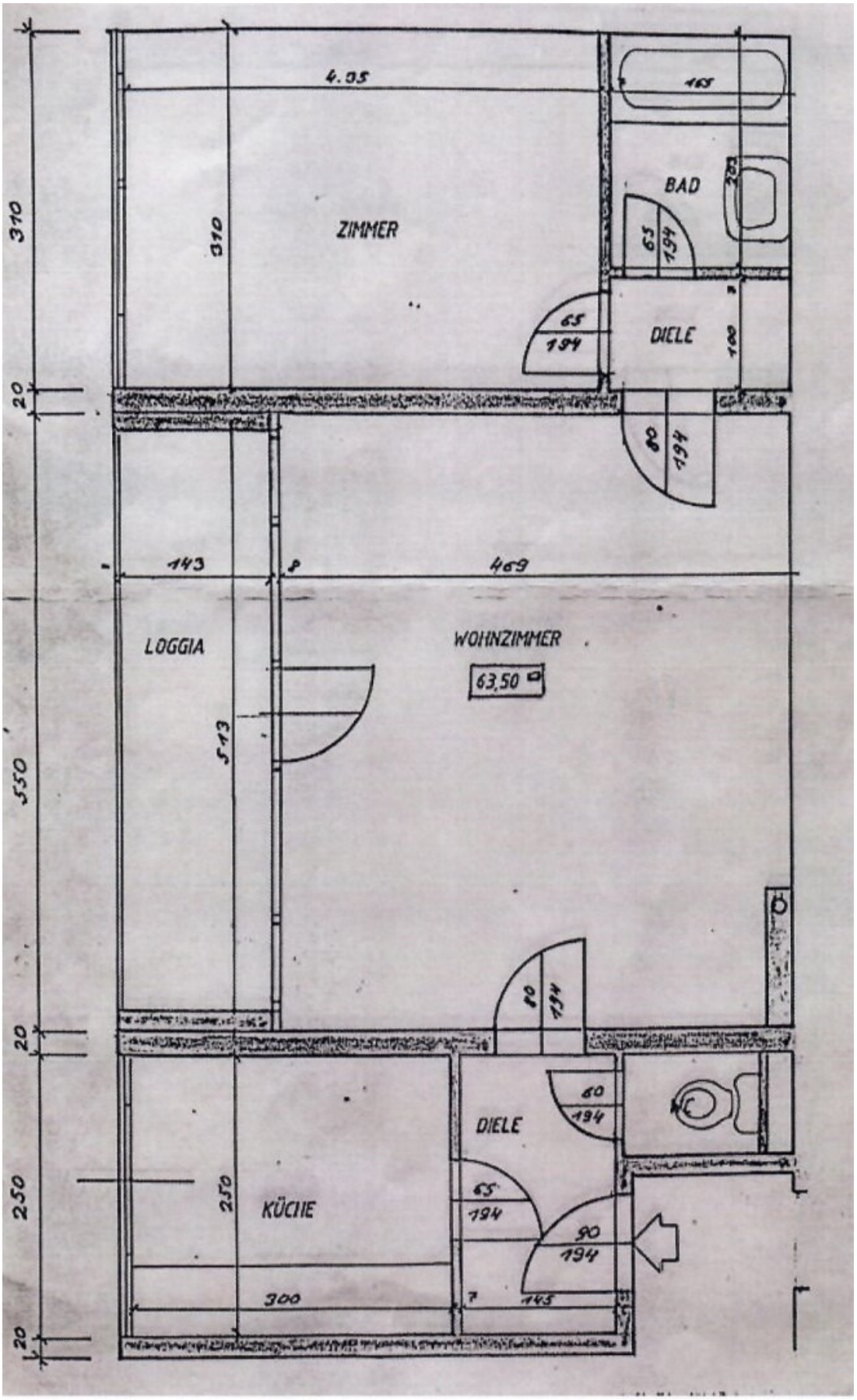











4.05
ZIMMER
310
310
BAD
65
194
DIELE
65
194
100
80
194
20
143
469
LOGGIA
WOHNZIMMER
63,50 m²
513
550
80
194
20
60
194
DIELE
WC
250
KÜCHE
250
65
194
90
194
300
143
20

Objektbeschreibung

Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Fernblick in Baden

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Baden – einer der lebenswertesten Städte im Herzen Niederösterreichs. Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage und überzeugt mit einem wunderschönen Ausblick auf die Stadt, die umliegende Landschaft und grüne Wälder.

Mit einer Wohnfläche von **63,5 m²** bietet diese Wohnung den idealen Wohnraum für **Singles, Paare oder kleine Familien**, die urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Die Wohnung liegt im **3. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses** und ist bequem über einen **modernen Personenaufzug** erreichbar. Beim Betreten erwartet Sie ein heller, offener Wohnbereich mit **Fliesen und Parkettboden**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die **Einbauküche** ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Direkt angrenzend befindet sich eine **sonnige Loggia**, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das **Schlafzimmer** verfügt über einen eleganten Parkettboden und bietet genügend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Das **Badezimmer** ist modern gefliest und mit **Dusche sowie Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Zusätzlich steht eine praktische **Abstellnische** für mehr Stauraum zur Verfügung.

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: **63,5 m²**
- **2 Zimmer**
- **Loggia mit Ausblick**
- **3. Stock mit Lift**
- Einbauküche
- Helle Wohnräume

- Ruhige Wohnlage

Auch die **Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Baden sowie in die umliegenden Orte.

In der näheren Umgebung finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Ärzte, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Bäckereien**.

Die Stadt Baden bietet darüber hinaus zahlreiche **Freizeitmöglichkeiten** – von Wandern und Radfahren bis hin zu Golf und Entspannung in den bekannten Thermalbädern. Kulturell begeistert Baden unter anderem mit dem jährlichen Opernfestival sowie einem vielfältigen Veranstaltungsangebot.

Kaufpreis: 295.000 €

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Städte Niederösterreichs. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen **Besichtigungstermin** mit Ihnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.