

Wohnen am Josefsplatz - große Wohnung, tolle Lage !



Esszimmer

Objektnummer: 6547/3718

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josefsplatz 1
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	153,87 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	E 152,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,56
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.243,00 €
Betriebskosten:	134,17 €
USt.:	13,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

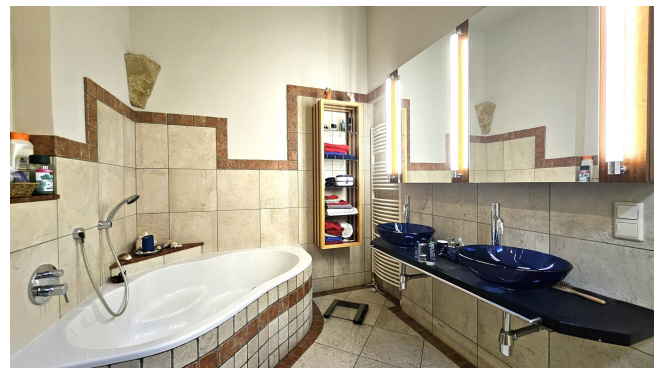


Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG

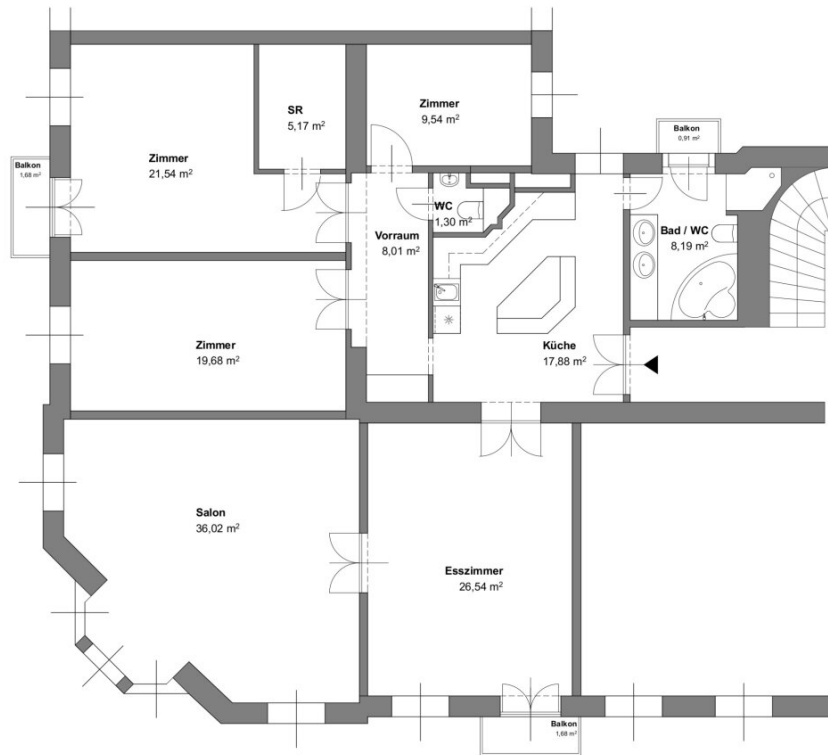


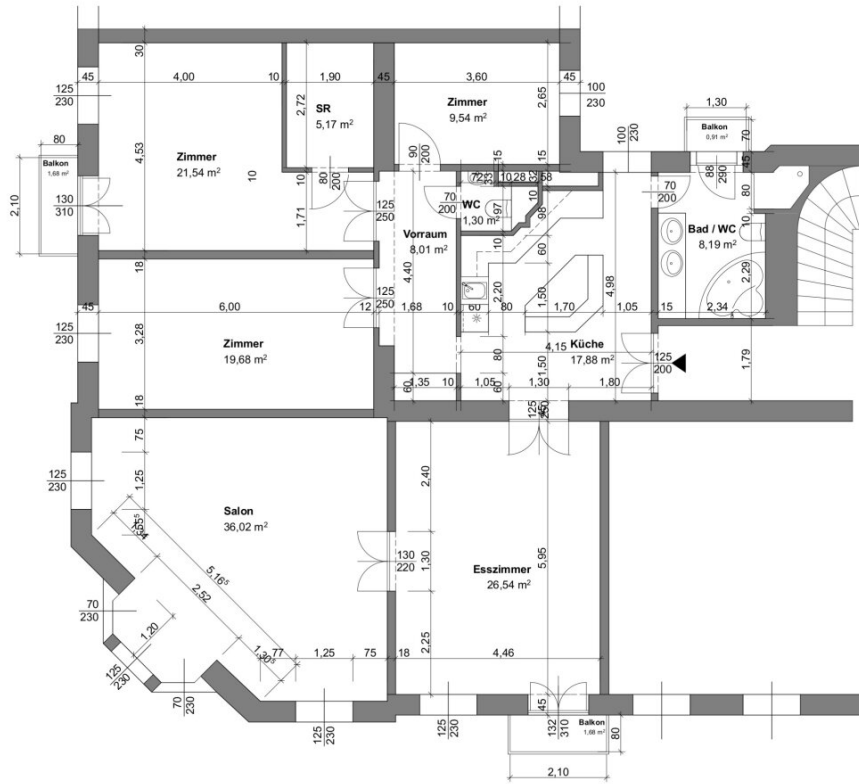












Objektbeschreibung

Sichern Sie sich jetzt Ihre Chance!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche** von rund **154 m²**

bestehend aus Vorraum, 4 Zimmern, Kabinett, Schrankraum, Küche, Badezimmer u. separatem WC

- **Baujahr 1899**

- **kein Lift** vorhanden

- Beheizung mittels Etagenheizung **Gas**

- **große Räume mit Flügeltüren - Altbauflair pur!**

- **entzückende Balkone** mit rund **4,3 m²**

- Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen

- **Innenhof (Balkon in den Innenhof ist gerade in Planung)**

- zugeordnetes **Kellerabteil**

- optional kann der aktuelle Eigentümer als Mieter bestehen bleiben (falls erwünscht)

Verfügbar: nach Vereinbarung

Die ausführliche Beschreibung:

Diese **großzügig konzipierte Stilaltbauwohnung** liegt **inmitten von Baden bei Wien** und besticht durch ihre **hervorragende Lage** sowie das **reichhaltige Platzangebot**.

Im **Eingangsbereich** angekommen steht Ihnen rechterhand das **Badezimmer ausgestattet mit Wanne, Dusche und WC** sowie der **Ausgang auf den Balkon** (in den Innenhof ausgerichtet) zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in den **offenen Küchenbereich**, von welchem Sie linkerhand in ein rund 26 m² großes **Esszimmer** und weiters in ein rund 36 m² großes **Wohnzimmer** gelangen. Die Räumlichkeiten sind **angenehm hell** und verleihen der Wohnung ein **offenes Wohngefühl**.

Den **Gang** entlang befinden sich ein **Kabinett**, welches sich ideal für ein Gästezimmer oder Büro eignet, **zwei geräumige Schlafzimmer** (eines davon verfügt über einen **Schrankraum**) und ein **separates WC**.

Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit **3 gemütlichen Balkonen** im **Schlafzimmer, Esszimmer** und dem **Badezimmer**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über ein Gas-Brennwertgerät, welches mittels Radiatoren für ein angenehmes Wohlfühlklima sorgt.

Infrastruktur:

Bäckerei, Supermarkt, Bank, Trafik, Arzt, Volksschule, Kindergarten - alles fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Verkehrsanbindungen:

Auto:

A2: binnen 7 Minuten erreichbar

Mit dem Auto sind Sie binnen 20 Minuten in der SCS Shopping City Süd, die jegliche Einkaufsmöglichkeiten gewährt.

Bus:

Bus-Linie **556: Bad Vöslau - Kottingbrunn - Leobendorf - Berndorf**

Bus-Linie **361: - Station Elisabethstraße - (in rund 3 Minuten erreichbar), IZ NÖ-Süd - Baden - Bad Vöslau / Bad Vöslau - Gainfarn**

Bahn:

Schnellbahn S1: Wiener Neustadt Hbf. - Baden - Wien Hbf. - Wien Floridsdorf - Gänserndorf

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision

von der finanzierenden Bank!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <125m

Klinik <300m

Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <275m

Höhere Schule <8.375m

Universität <9.450m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <5.075m

Sonstige

Bank <25m

Geldautomat <25m

Polizei <475m

Post <250m

Verkehr

Bus <75m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <150m

Flughafen <4.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap