

GERÄUMIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN TRAUMLAGE MIT VIEL POTENZIAL



Objektnummer: 6352/2370

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	252,15 €
Sonstige Kosten:	124,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL EST

AURELIUM REAL ESTATE

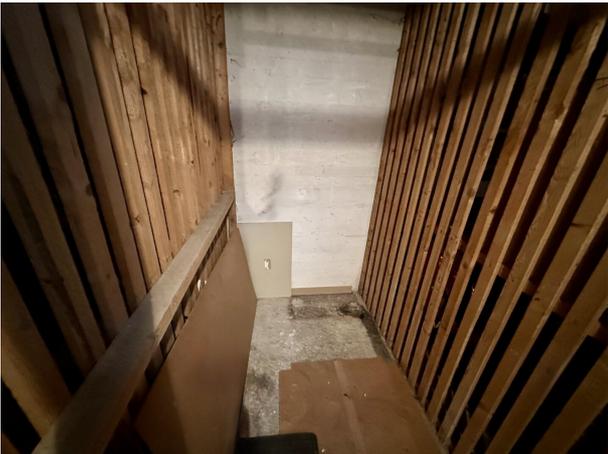
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

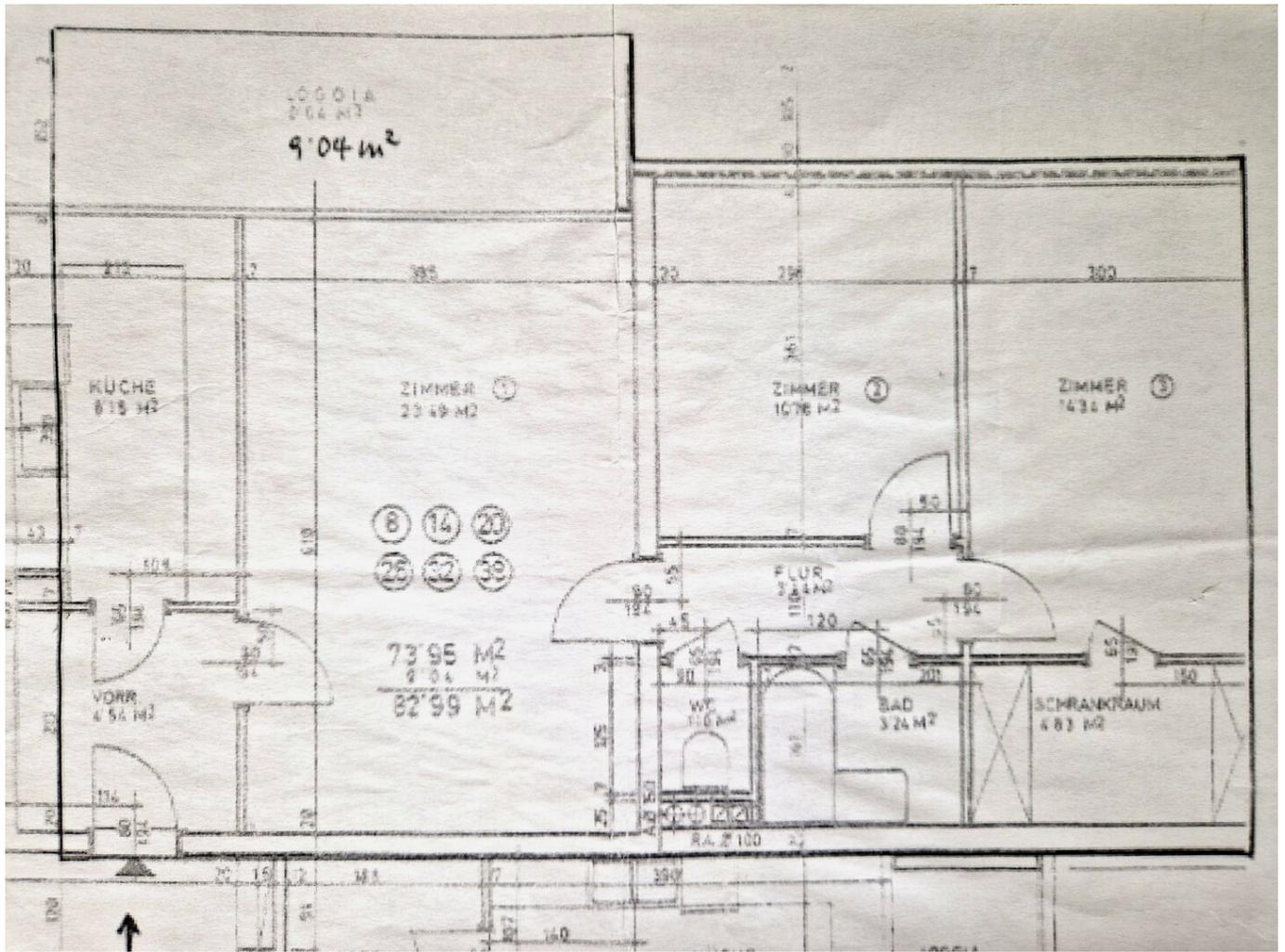












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Baden, einer Perle Niederösterreichs! Diese große, attraktive Wohnung bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit sich selbst zu verwirklichen - im Kurort Baden mit toller Lebensqualität.

Highlights im Überblick:

- Mit geschlossener Loggia über 80 m²
- Absolute Ruhelage mit traumhaftem Grünblick und direktem Ausblick auf den Mühlbach
- Neubau mit viel Anleger-Potenzial
- Hochwertiger Parkettboden
- Tolle Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Hoher Rücklagenstand des Wohnhauses

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/72bUPCV32RobnNJ6ZP2ixt.mp4>

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte folgende **Telefonnummer: +43 660 4399105**

Mit einer großzügigen Fläche von 74 m² erstreckt sich diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung über ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien ideal geeignet ist. Dank der großen Fenster genießen Sie einen herrlichen Ausblick ins Grüne, der Ihnen jeden Morgen ein Lächeln ins Gesicht zaubern wird. Stellen Sie sich vor, wie Sie in Ihrer Loggia entspannen und die ruhige Atmosphäre der Umgebung auf sich wirken lassen!

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert. Egal ob Sie schwere Einkäufe nach Hause bringen oder einen entspannten Abend bei Freunden verbringen, der Aufzug ist eine willkommene Erleichterung.

Die Lage spricht für sich! Die Wohnung befindet sich in einer absoluten Ruhelage, dennoch nur wenige Gehminuten von Baden Zentrum entfernt. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus, Bahnhof und Straßenbahn, die Ihnen eine stressfreie Mobilität bieten. Ob Sie in die nahegelegene Stadt Wien pendeln oder die

Schönheit der Umgebung erkunden möchten, hier sind Sie bestens angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso wie Supermärkte und Bäckereien, die für frische Brötchen und Lebensmittel sorgen. So wird der Alltag zum Kinderspiel und Sie haben mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben.

Eine einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs zu wohnen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre Traumwohnung in Baden wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 660 4399105**

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap