

## **Wohnen in Baden bei Wien – Gemütliches Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten**



**Objektnummer: 763**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	206,88 m²
<b>Nutzfläche:</b>	230,13 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	30,28 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	83,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,63 €
<b>USt.:</b>	13,53 €

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Dieses 2022 komplett generalsanierte Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten, befindet sich in Bahnhofsnähe und präsentiert sich in einem modernen und einladenden Stil.**

Das Gebäude wurde 2003 thermisch saniert, neue Fenster eingebaut sowie das Dach und die Dachrinnen erneuert. Alle Wasser und Kanalleitungen sowie Heizungsrohre wurden ebenfalls erneuert.

Bei der Renovierung wurden hochwertige Materialien verwendet.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Baden bei Wien bietet insgesamt drei attraktive Wohneinheiten, die derzeit teilweise zusammengelegt sind. Das Haus besticht durch moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilungen und eine hervorragende Lage. Es eignet sich ideal für Investoren, Familien oder Eigennutzer, die Wohnen und Vermietung kombinieren möchten.

### **Top 1 – ca. 38,32 m<sup>2</sup>**

Bestehend aus: Windfang, Abstellraum, Zimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche

**Aktuell ist Top 1 mit Top 2 verbunden, kann aber bei Bedarf wieder getrennt werden**

### **Top 2 – ca. 48,08 m<sup>2</sup>**

Bestehend aus: Vorraum, WC, Küche, Badezimmer mit Wanne, 2 Zimmer, Schrankraum, Abstellraum, Keller (ca. 30,28 m<sup>2</sup>)

### **Top 3 – ca. 131,89 m<sup>2</sup> (Erstbezug)**

Großzügiger Vorraum mit Stiegenaufgang zu den Wohnräumen

Weiterer Vorraum, Küche, Abstellraum, zirka 32 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich, drei zentral begehbare Schlafzimmer, großes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung: Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, separates WC mit Handwaschbecken.

Modernste Technik: doppelt verglaste Fenster mit Außenjalousien, WLAN-fähige Klimaanlage in allen Räumen, Beheizung und Warmwasser mittels Brennwertgerät inklusive Bosch Raumthermostat und Heizkörperthermostate (WLAN-fähig)

Klimaanlage in allen Wohn und Schlafräumen in Top 3 der Marke Panasonic (WLAN fähig).

Ein zugehöriger KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis inkludiert und rundet dieses Angebot ab.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap