

**Reserviert: 2,5-Zimmer-Wohnung in Baden – ideal zum
Wohnen oder Vermieten**



Objektnummer: 7840/64

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Nutzfläche:	76,00 m ²
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	166,48 €
Heizkosten:	78,46 €
USt.:	32,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

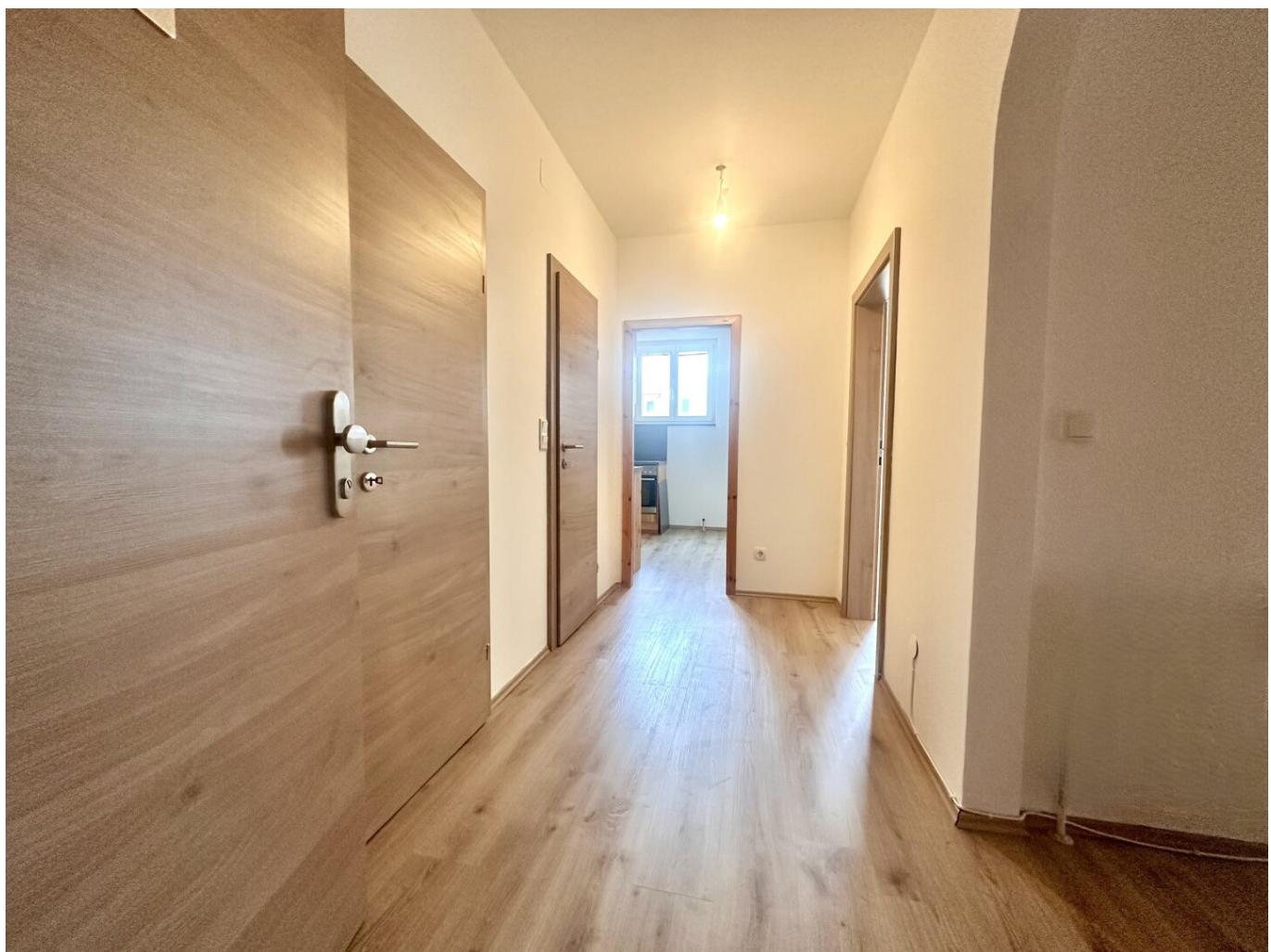


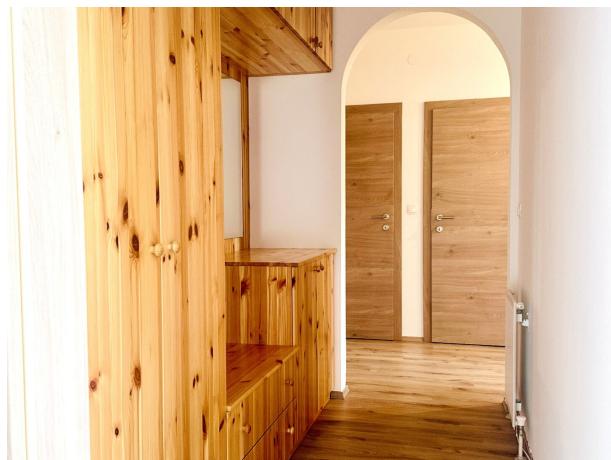
Team BSC Immobilien

BSC Immobilien
Burggasse 104 / Top 10
1070 Wien

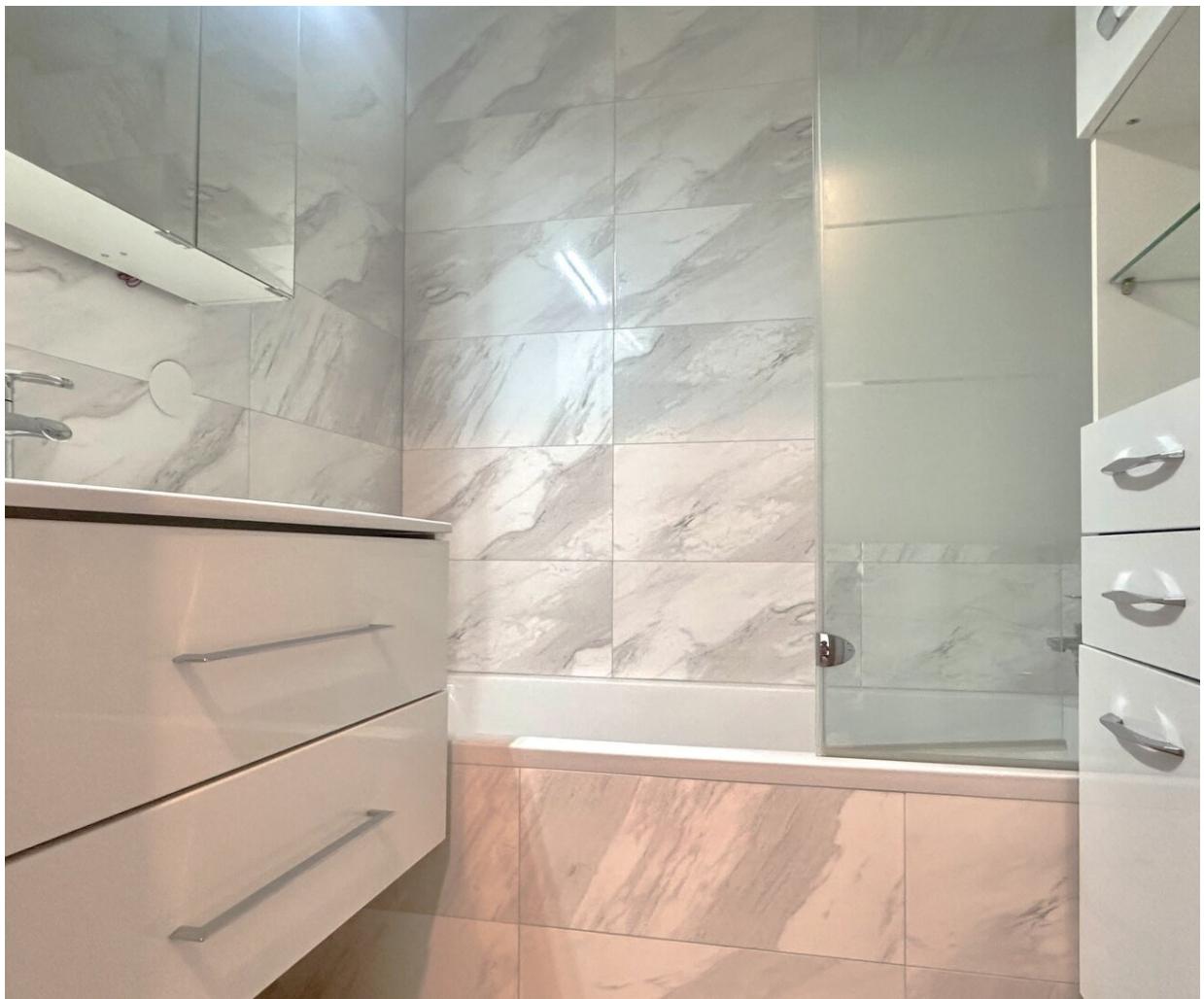
T Tel. +436991 230 75 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



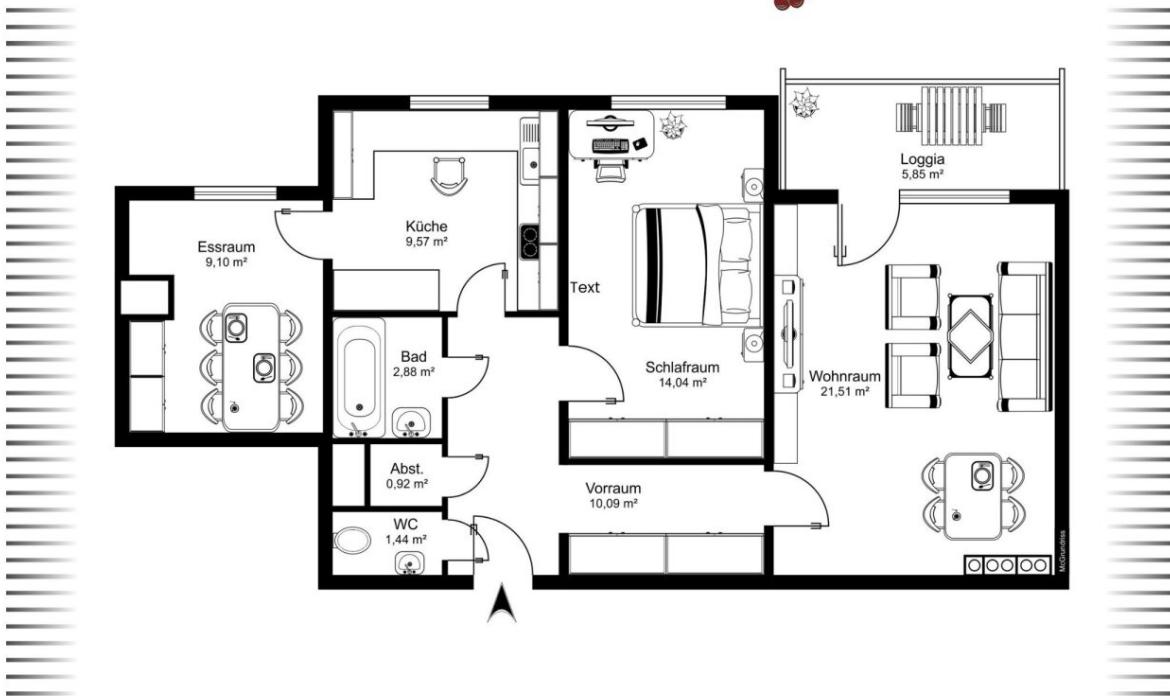








Weinbergeblick-Wohnung



Objektbeschreibung

Reserviert: 2,5-Zimmer-Wohnung in Baden (Osten) – ideal zum Wohnen oder Vermieten

Diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit **76m²** Wohnfläche im östlichen Teil von Baden bietet die Kombination aus **sofortiger Nutzbarkeit, praktischer Ausstattung und sehr guter Vermietbarkeit**. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine unkomplizierte und nachgefragte Wohnung suchen.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten renoviertem Zustand** und kann ohne nennenswerten Aufwand **sofort bezogen oder vermietet werden**.

360 Grad Tour: <https://tour.ogulo.com/X1y8>

Raumaufteilung & Wohnen

Der gesamte Wohnbereich ist gut und funktional gestaltet. Die Küche ist **praktisch ausgeführt** und bietet gemeinsam mit den vorhandenen Einbauten **viel Stauraum**. Direkt neben der Küche liegt ein **flexibel nutzbaren Raum** – ideal als **Esszimmer, Homeoffice oder Gästezimmer**.

Das Bad ist **kompakt und sinnvoll genutzt**, ausgestattet mit Badewanne und weißem Einbauschrank. Das WC ist **separat, modern und gepflegt**, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Eine **praktische Abstellnische** runden das Raumangebot ab.

Das Schlafzimmer verfügt über Außen-Rolläden, einen Einbauschrank sowie - bei Bedarf - ein Holz-Doppelbett mit Lattenrost. Der **Vorraum mit eingebauter Garderobe** sorgt für einen freundlichen Empfang und viel Stauraum.

Der Wohnsalon ist groß und hell und geht direkt in die verglaste Loggia über, die einen **offenen Ausblick** in die Umgebung bietet, was für ein angenehmes Raumgefühl sorgt.

Die Wohnung wurde mit einem hochwertigem Bodenbelag, neuen Türen, WC und Bad renoviert.

Alle Fakten auf einen Blick:

- **Wohnzimmer (21,5 m²)** mit Zugang zur **Loggia (5,9 m²)** – perfekt zum Entspannen
- **Schlafzimmer (14 m²)**, eingebauter Schrank vorhanden

- **Möblierte Küche** (9,6 m²)
- Angrenzend ein eigener **Essraum** (9,1 m²) – auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar.
- **Bad** mit Badewanne, **separates WC**, sowie praktische **Abstellnische**.
- **Vorraum mit Garderobe**

Die **Betriebskosten (inkl. Wasser und Heizung als Akonto)** machen das Wohnen besonders angenehm kalkulierbar. Die **gepflegte Wohnanlage** mit ihrer **freundlichen und ruhigen Hausgemeinschaft** sorgt für ein angenehmes Wohnen.

360 Grad Tour: <https://tour.ogulo.com/X1y8>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap