

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



**Objektnummer: 7840/64**

**Eine Immobilie von BSC Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



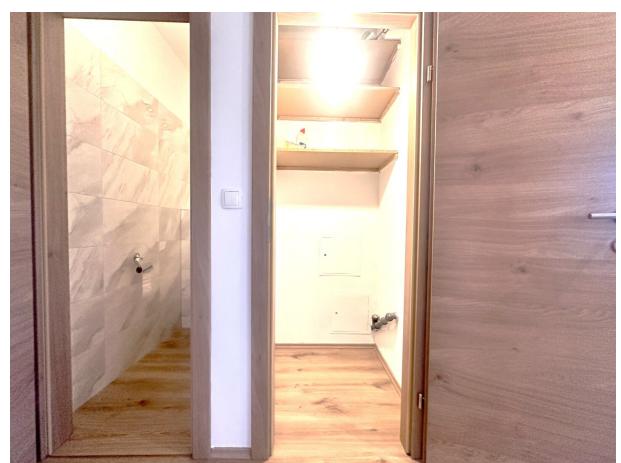
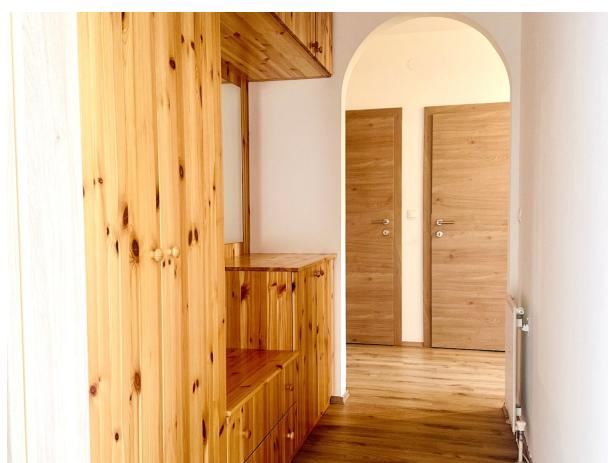
### Team BSC Immobilien

BSC Immobilien  
Burggasse 104 / Top 10  
1070 Wien

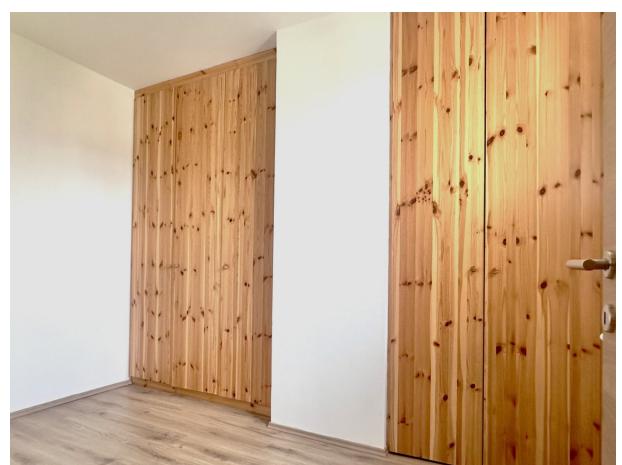
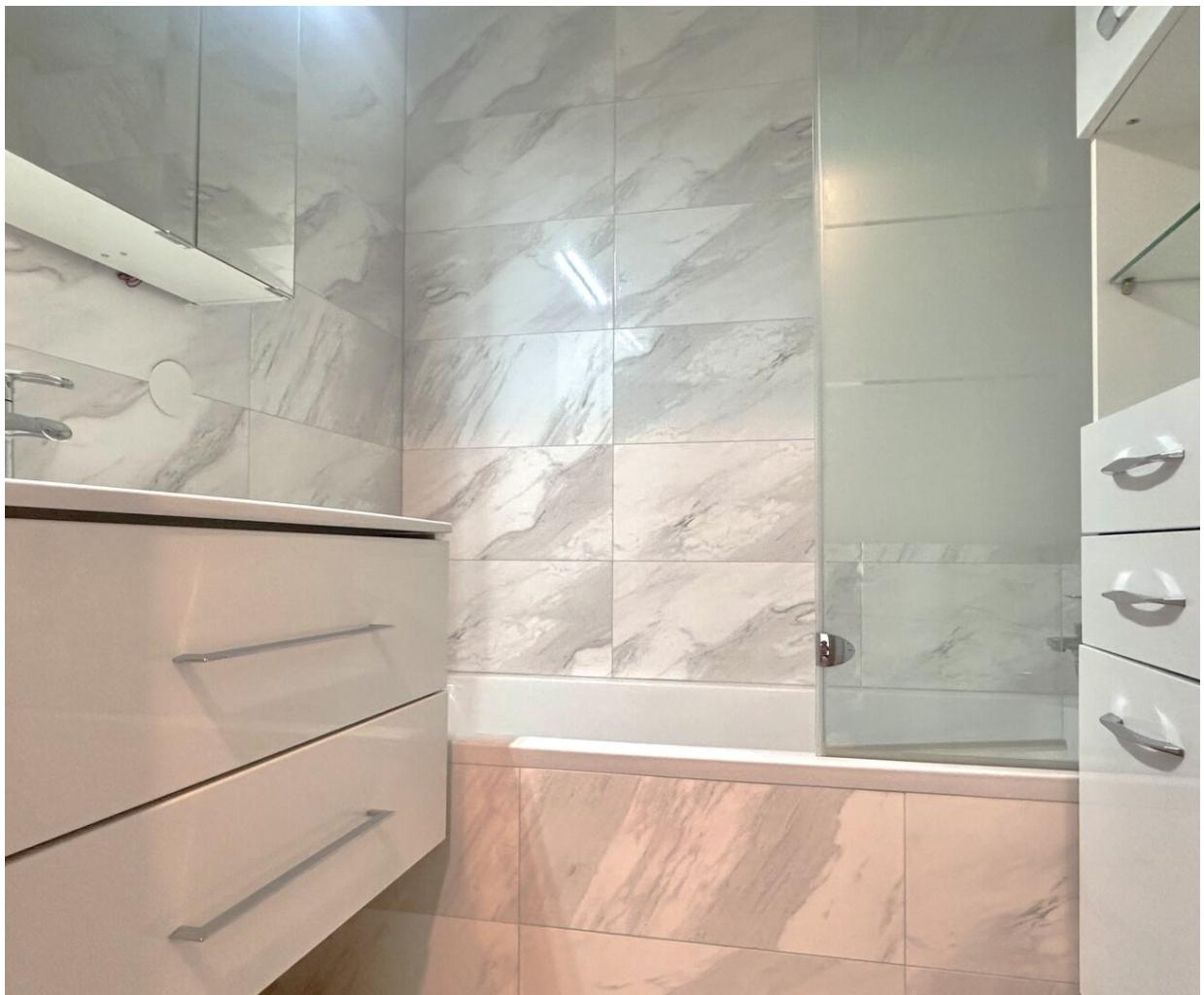
T Tel. +436991 230 75 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



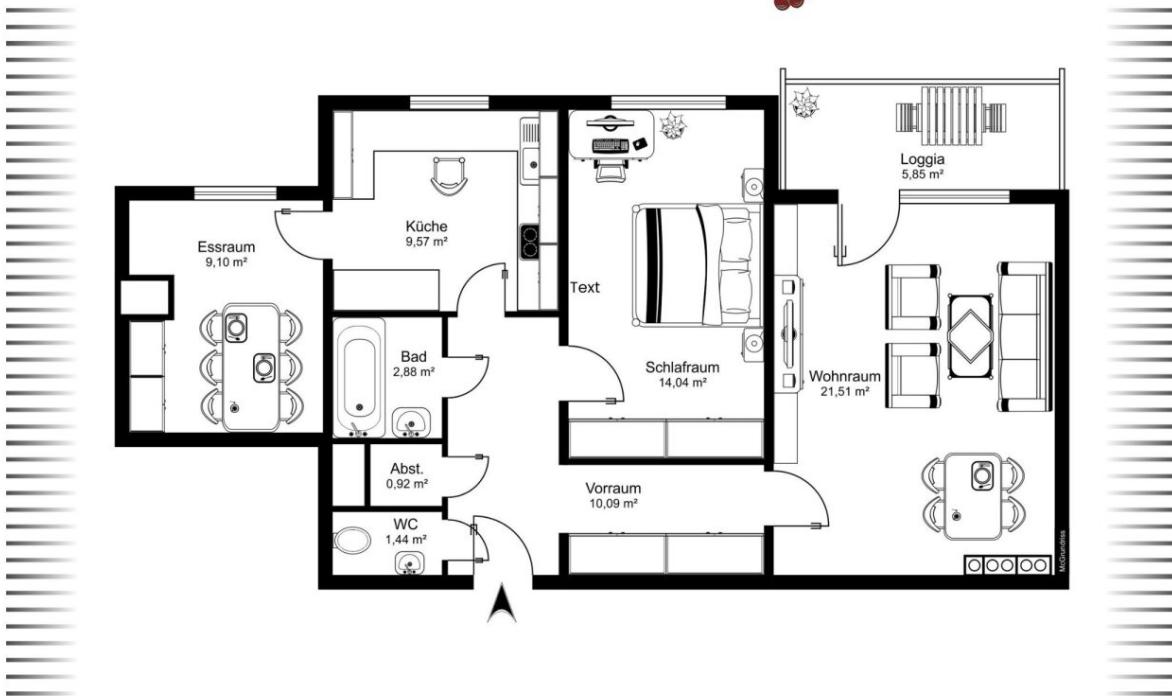








Weinbergeblick-Wohnung



# Objektbeschreibung

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

Diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit **76m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>)** mit Zugang zur **Loggia (5,9 m<sup>2</sup>)** – perfekt zum Entspannen
- **Schlafzimmer (14 m<sup>2</sup>)**, eingebauter Schrank vorhanden

- **Möblierte Küche** (9,6 m<sup>2</sup>)
- Angrenzend ein eigener **Essraum** (9,1 m<sup>2</sup>) – 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