

**Wohlfühloase in Baden: sehr gepflegte Wohnung mit  
Garage und modernem Komfort!**



**Objektnummer: 1551/595**

**Eine Immobilie von Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2500 Baden           |
| <b>Baujahr:</b>          | 2000                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 86,65 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 359.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 440,25 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lissy Pajor

Pajor Immobilien  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

H +43 676 84 23 72 224

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











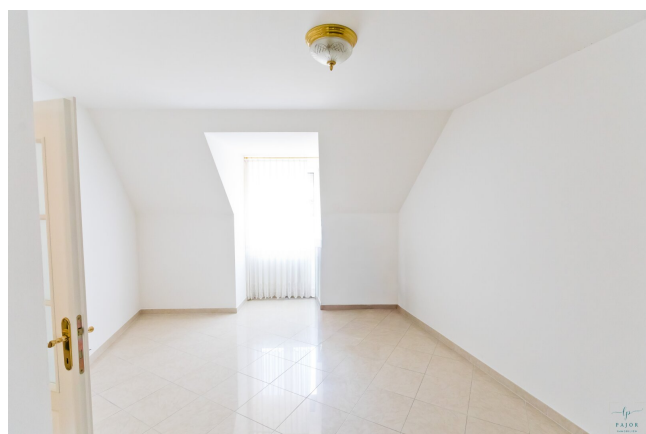




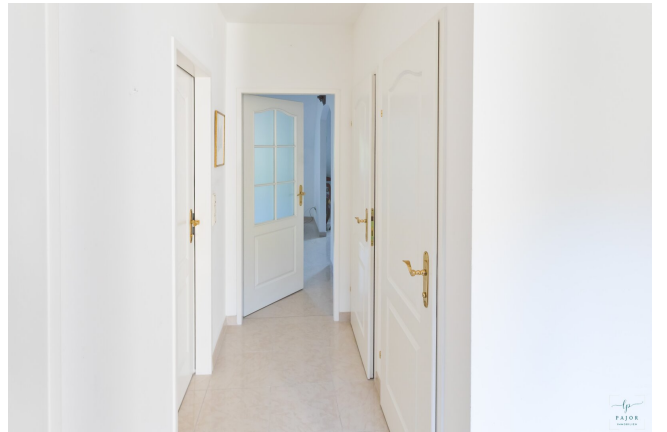




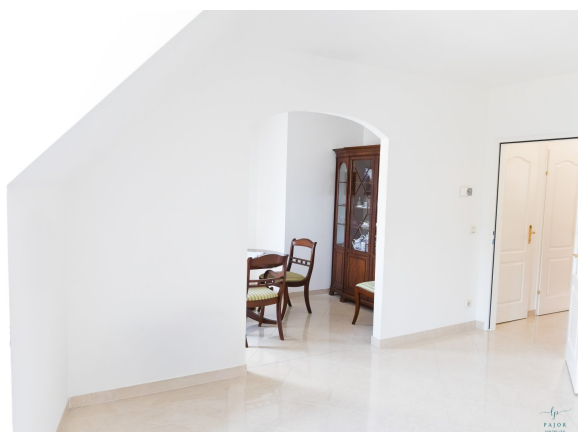






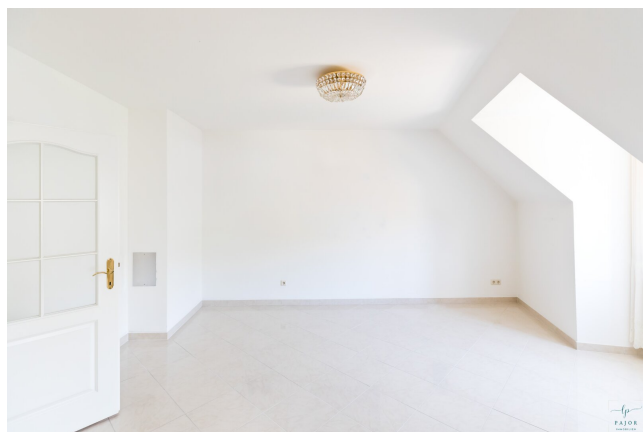
















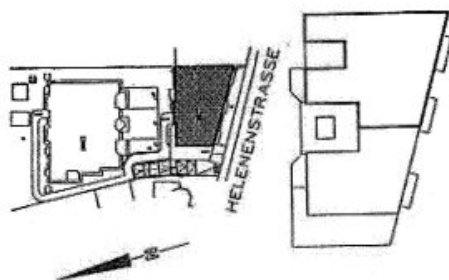






ZELUS Grundstücksvermietungs  
Gesellschaft m.b.H. · **NÖHYPO**  
im Konzern der **LEASING**

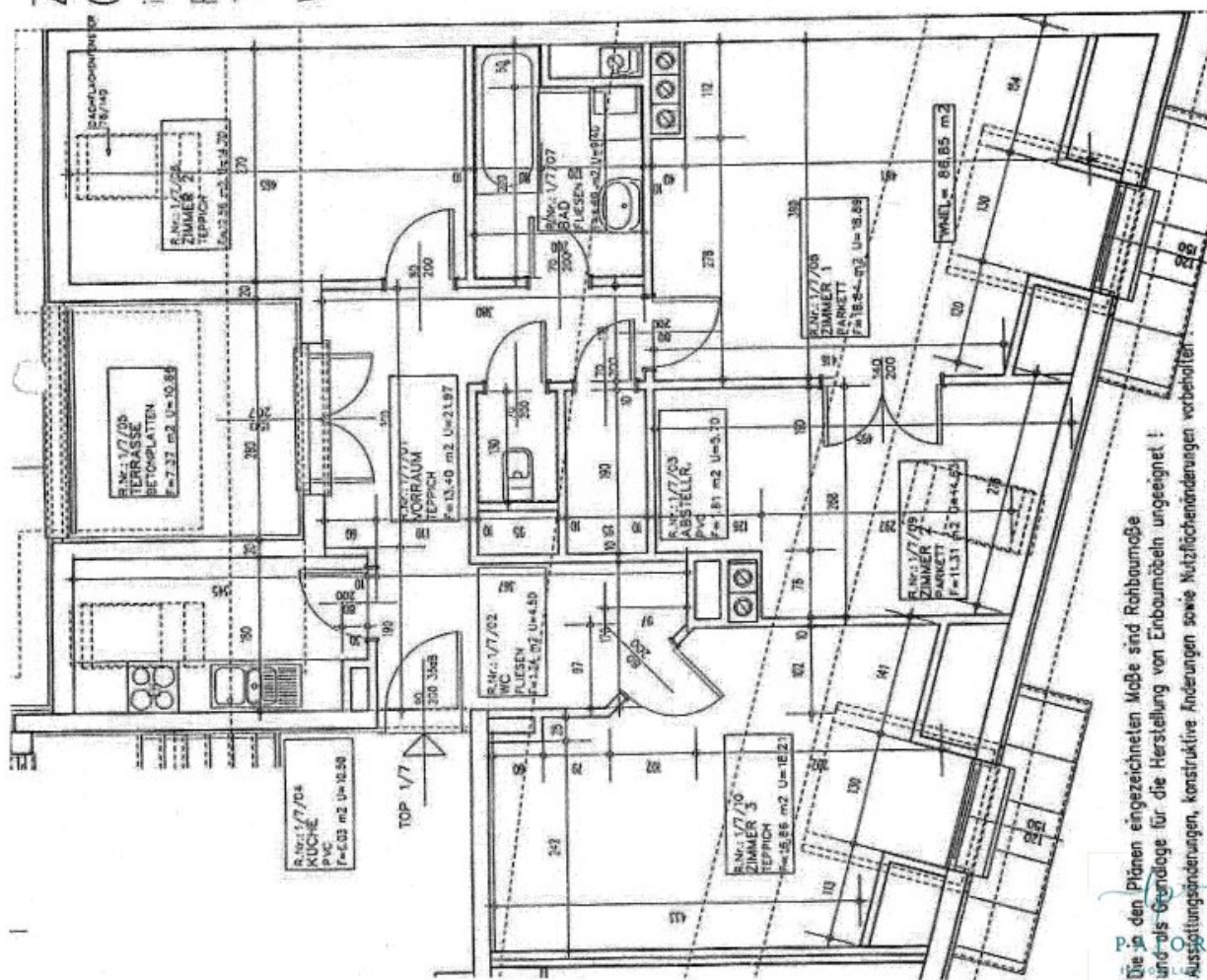
Fischhof 3, 1010 Wien  
Tel.: 0222 53155 Fax: 0222 5351054  
WOHN PARK BADEN, HELENENSTRASSE 94



GESCHOSS: DACHGESCHOSS  
STIEGE: 1  
WOHNUNG NR.: 7  
WN.FL.: 86.85 m<sup>2</sup>

DIPL.-ING. ROLAND NEMETZ, BADEN WEILBURGSTRASSE 16A TEL.: 07252/42500

M 1:50



Die in den Plänen eingezeichneten Maße sind Rohbaum Maße und als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbeln ungeeignet! Ausstattungsänderungen, konstruktive Änderungen sowie Nutzungsänderungen

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Baden, Niederösterreich! Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von 86,65 m<sup>2</sup> bietet Ihnen den idealen Rückzugsort, um Ihr Leben in vollen Zügen zu genießen.

Die gepflegte Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und moderne Ausstattung. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt: eine hochwertige Einbauküche, die Ihnen das Kochen zum Vergnügen macht, sowie einen großzügigen Wohnbereich, der viel Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die stilvollen Fliesen verleihen den Räumen einen eleganten Touch, während die Badewanne im Badezimmer dazu einlädt, nach einem langen Tag zu entspannen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Außenliegende Sonnenschutz, der nicht nur für angenehme Temperaturen sorgt, sondern auch für eine angenehme Privatsphäre. Die getrennten Toiletten bieten zusätzlichen Komfort und Funktionalität – perfekt für Familien oder Paare.

Die Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch ein Ort zum Wohlfühlen. Der Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung und unterstützt Sie bei Ihren täglichen Erledigungen.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die inkludierte Garage, die Ihnen eine sichere Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug bietet. So sind Sie stets flexibel und mobil, ohne sich um Parkplatzsorgen kümmern zu müssen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die nahegelegene Busstation macht es Ihnen leicht, die Umgebung zu erkunden und die Annehmlichkeiten der Stadt zu genießen. Baden bietet nicht nur eine reizvolle Natur, sondern auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen.

Nutzen Sie die Chance und verwandeln Sie diese gepflegte Wohnung in Ihr persönliches Traumdomizil. Hier erwartet Sie ein Lebensstil voller Komfort und Bequemlichkeit – in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap