

## **Baden - Eigentumswohnung in Toplage - sanierungsbedürftig**



**Objektnummer: 5324/2858**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,14
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,82 €
<b>USt.:</b>	25,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2  
2500 Baden



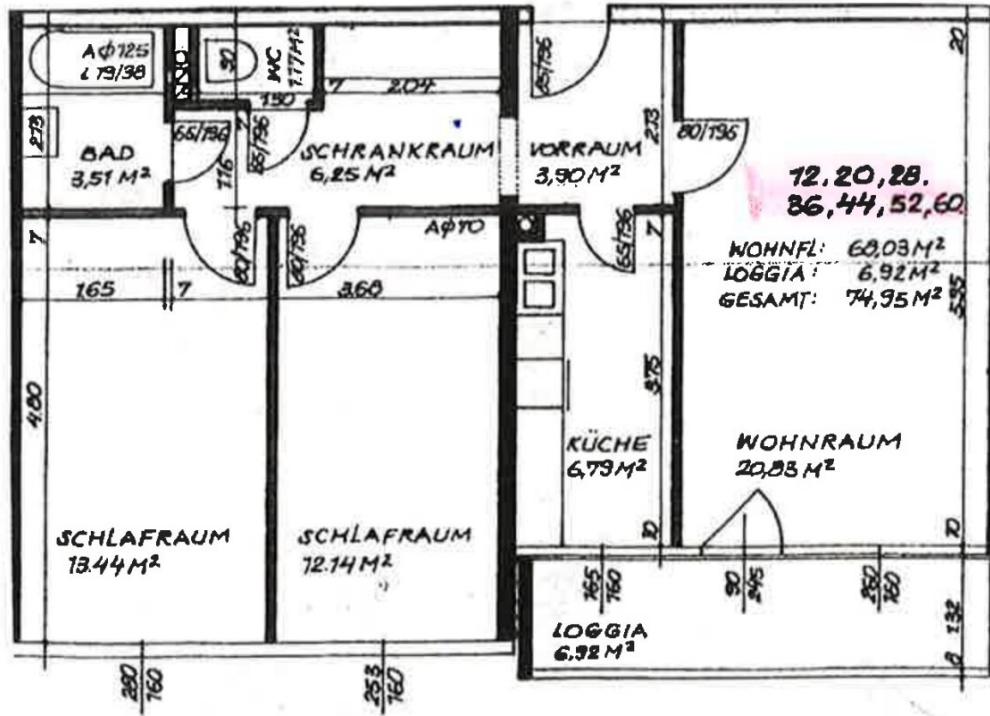
Haberkorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)









# Objektbeschreibung

#ruhig #zentral #funktional

Zentral und dennoch **sehr ruhig** gelegen, befindet sich diese **knapp 75 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung** im **4. Lift-Stock** des Wohnhauses.

Sie verfügt über **1 geräumiges Wohnzimmer, 2 weitere Räume** (jeweils ca. 13m<sup>2</sup>), eine **Küche**, ein **Badezimmer** sowie ein **separates WC** - alle Räume sind **zentral** vom Vorzimmer aus **begehbar**. Eine **Loggia** (fast 7m<sup>2</sup> groß) mit **Blick ins Grüne** rundet das Angebot ab.

Die **praktische Raumaufteilung** ermöglicht **viel Spielraum bei Einrichtung und Nutzung!**

Alle Wohnräume sowie die Küche und das Badezimmer sind dank der **großen Fenster** hell und freundlich und können gut belüftet werden. Für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt eine **Gasetagenheizung**.

Ein eigenes **Kellerabteil** gehört ebenso zur Wohnung und bietet **zusätzlichen Stauraum**; wer zudem ein Fahrrad besitzt, kann dieses bequem im hauseigenen **Fahrradraum** unterbringen.

Außerdem steht allen Bewohnern ein **Wasch- und Trockenraum** zur Verfügung.

## Top Lebensqualität

Zahlreiche **Nahversorger, Apotheken, Ärzte, Banken, Geldautomaten, Cafés** und die berühmten **Konditoreien** in der Badener Kurstadt sowie **der Bahnhof Baden** sind innerhalb nur **weniger Gehminuten erreichbar** und machen Wohnen und Leben in Baden **äußerst komfortabel**.

Auch **verkehrstechnisch** ist Baden besonders **günstig gelegen**: Wien, die SCS aber auch Wiener Neustadt sind dank **Südbahn, Badner Bahn** oder **Autobus** in Reichweite. Mit dem Auto gelangt man über die **Südautobahn A2** in nur etwa 20 Fahrminuten zur SCS und ist ca. weitere 10 Minuten später auch in Wien.

## Zur Lage

Baden bei Wien, einer der bekanntesten Kurorte Österreichs, liegt ca. 26 km südlich von Wien an der Thermenlinie. Die Stadt ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft des Verwaltungsbezirkes Baden und hat etwa 26.000 EinwohnerInnen.

Einst war Baden eine kaiserliche Sommerresidenz, wo lange zuvor die Römer in Schwefelquellen badeten, heute begegnet Sie uns als moderne Kurstadt am Rande des Wienerwalds, die ihre Besucher zum Entspannen und Genießen einlädt. Eine Kombination aus wohltuendem Klima, weltoffenem Charme und elegantem Flair zieht Jung und Alt in ihren Bann und garantiert sofortige Entschleunigung wie auch langfristige Erholung.

Auch das beliebte Strandbad ist immer einen Besuch wert. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie das Casino mit dem Kurpark und der Sommerarena, die Fußgängerzone mit all ihren Geschäften und der Dreifaltigkeitssäule beim Hauptplatz, viele Konditoreien und Lokale, das Stadttheater, Kinos, internationale Ausstellungen und Museen erwarten Sie in der bezaubernden Stadt Baden.

Als Verwaltungszentrum des Bezirkes Baden ist die Stadt Sitz regionaler Behörden und anderer öffentlicher Einrichtungen wie Schulen und Gesundheitseinrichtungen.

Die Südbahn führt durch Baden hindurch, zusätzlich ist die Stadt Endstation der Badner Bahn, die Baden mit Wien verbindet. Aufgrund der Nähe zur Südautobahn A2 ist Baden verkehrstechnisch sehr günstig gelegen.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerktten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](http://HABERKORN IMMOBILIEN GmbH)

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap