

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Baden!



Objektnummer: 1757/306

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,26 m ²
Nutzfläche:	90,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.855,25 €
Betriebskosten:	144,32 €
USt.:	14,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



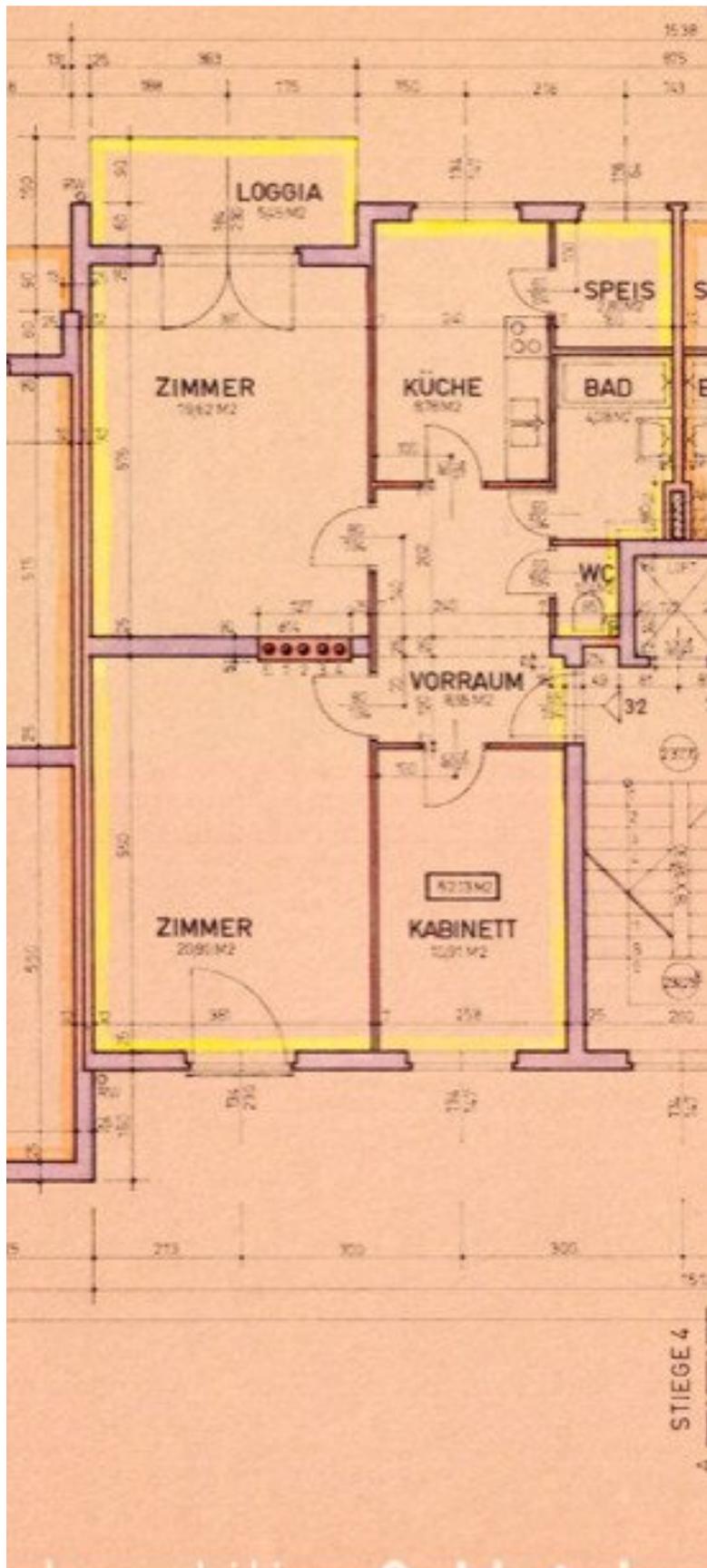
Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig









Objektbeschreibung

In der begehrten Stadt **Baden bei Wien** erwartet Sie diese lichtdurchflutete und möblierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im **3. Liftstock** eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1980. Die Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort** mit einer **absolut ruhigen und dennoch zentralen Lage** – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** großzügige 85,26 m²
- **Wohnzimmer** mit Zugang zu einer ca. 7,5 m² großen Loggia/Balkon – ideal zum Entspannen
- **Schlafzimmer** mit französischem Fenster und Abendsonne, traumhafter Blick in die Weinberge
- **Kabinett** (ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)
- **Separate Küche** mit Essplatz, großem Fenster und Morgensonne, Blick in Birkenkronen
- **Badezimmer** mit Badewanne und Dusche, separates WC
- **Hochwertige Parkett- und Fliesenböden**
- **Loggia und Ostbalkon** – für Sonnenaufgänge und gemütliche Abende

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und modernen Zustand:

- Einbauküche mit viel Stauraum
- Edle Parkett- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- Loggia & Balkon mit traumhaftem Ausblick

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und doch zentralen Wohngegend**:

- Nur ca. 300 m zum **Kurpark**
- Ca. 350 m zum **Hauptplatz**
- Stadtbus, Bahnhof und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
- Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Supermärkte und Bäckerei bequem zu Fuß erreichbar

Diese hervorragende Infrastruktur macht die Wohnung besonders familienfreundlich und komfortabel.

Fazit

Diese **charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Baden** ist ein wahres Wohnjuwel für alle, die Ruhe, Komfort und eine zentrale Lage vereinen möchten. Ob als Eigenheim oder als wertbeständige Investition – hier erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum. Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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.