

## **Schöne Eigentumswohnung in guter Lage**



**Objektnummer: 2853**

**Eine Immobilie von Mathias Stockert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,64 €
<b>USt.:</b>	13,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **BA Mathias Stockert**

Mathias Stockert  
Schimmergasse  
2500 Baden

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









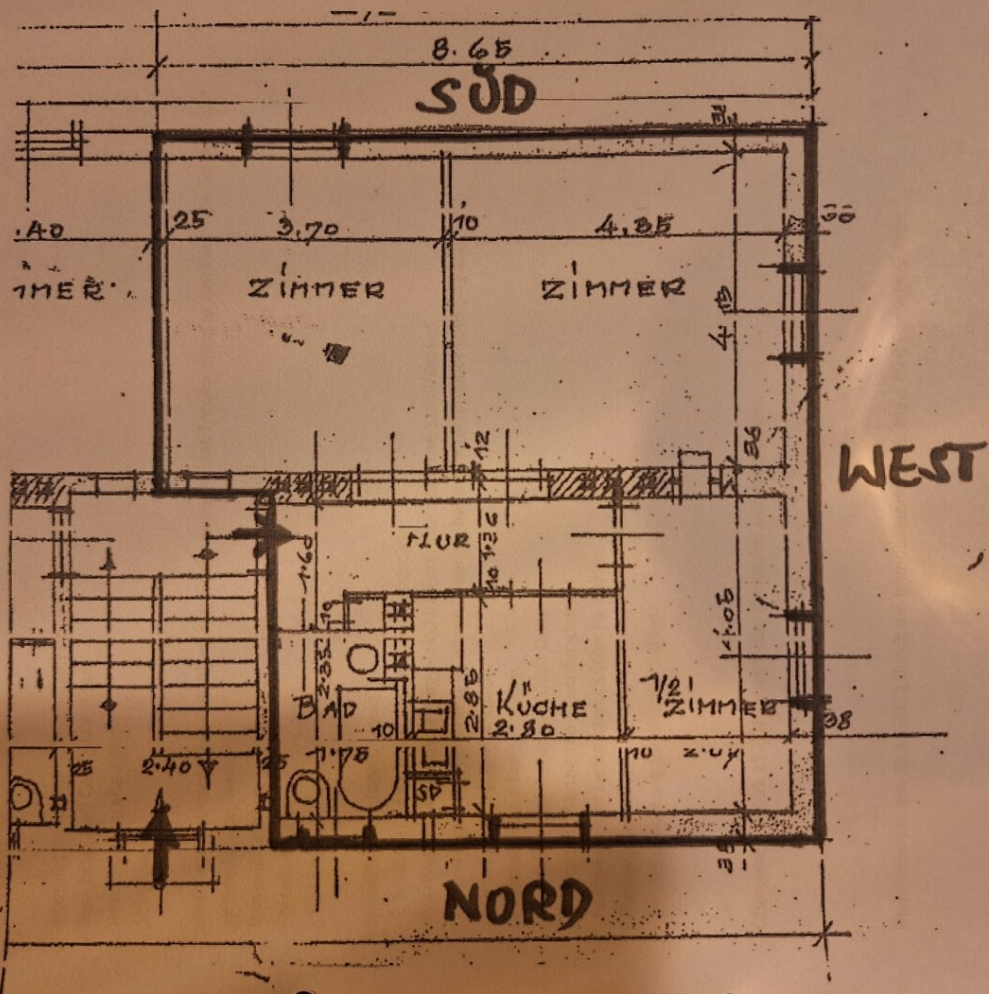












## Objektbeschreibung

Es gelangt eine schöne **Eigentumswohnung**, mit ca. **60 qm Wohnfläche** in den Verkauf.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und ist über vier Stufen erreichbar. Sie ist sehr ruhig gelegen, befindet sich in einem sehr gepflegtem Haus und hat einen optimalen Grundriss.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- 2,5 Zimmer
  - 1 x ca. 15qm
  - 1 x ca. 18qm
  - 1 x ca. 8,5 qm
- 1 Küche
- 1 Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- 1 Kellerabteil

Nach Rücksprache mit dem Bauamt und den Miteigentümern ist eventuell ein Durchbruch in den allgemeinen Garten möglich. Die genaue Anordnung der Räume entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundrissplan.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend in guter Lage von Baden. Direkt vor dem Haus befindet sich der Weikersdorfer Park. Das Stadtzentrum, der Doblhoffpark und der Bahnhof sind zu Fuß (5-20min) zu erreichen. Die Ruhelage und die Nähe zu den Weinbergen (Richtung Sooss) sind weitere Highlights der Wohnung.

Sollten Sie Interesse an der Wohnung haben, stellen Sie bitte ein Anfrage!

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der Ordnung halber halten wir fest, dass wir bei Verkauf der Wohnung eine Käuferprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung stellen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap