

**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>	D 105,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 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.





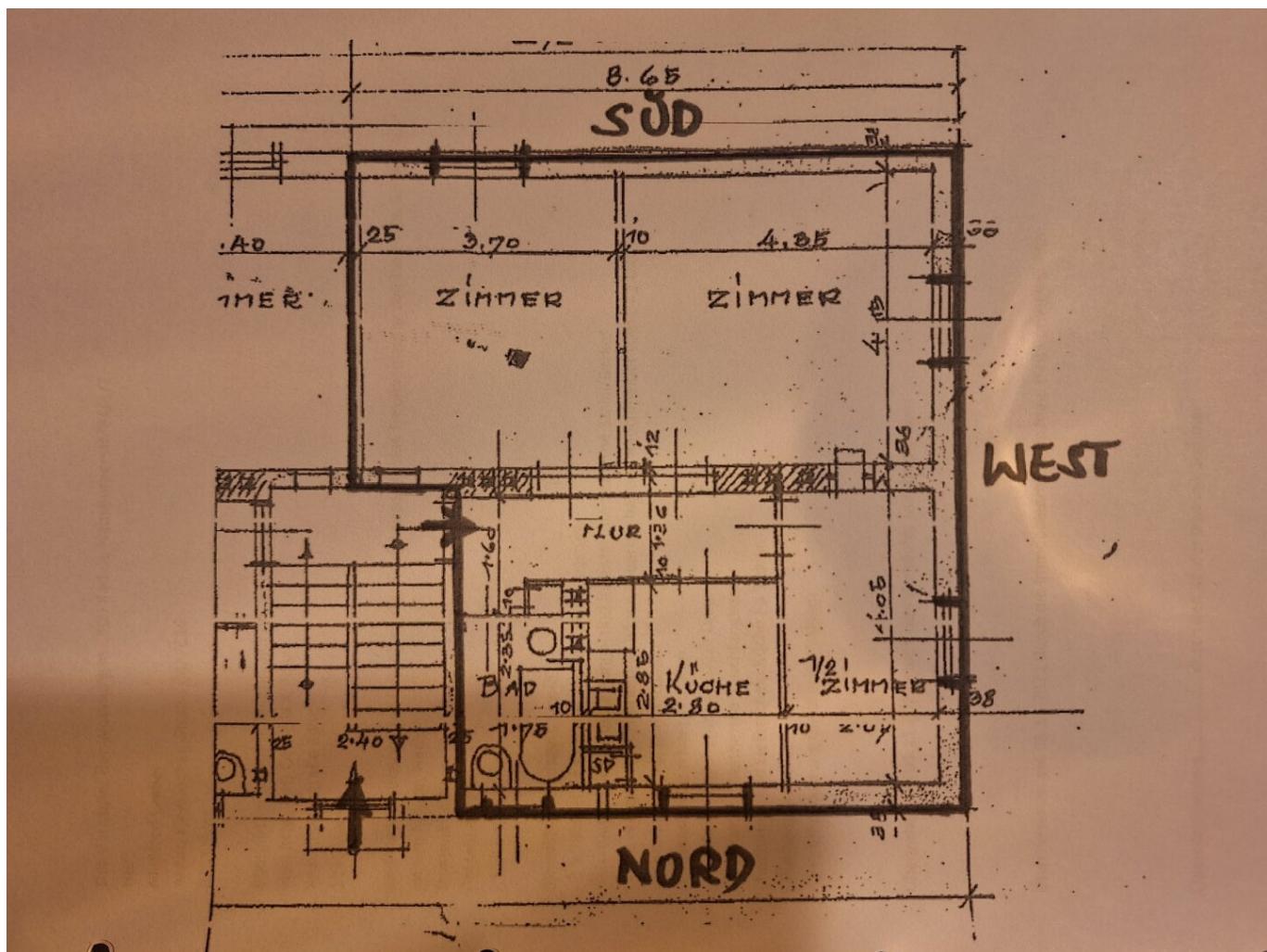












## Objektbeschreibung

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