Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Balkon



Objektnummer: 1837/44

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Möbliert:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 2500 Baden Modernisiert

Voll Neubau 58,00 m²

2 1 1

C 45,20 kWh / m² * a

C 1,59

219.999,00 € 288,00 €

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH Jägerstraße 12/19 1200 Wien













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Baden, Niederösterreich!

Diese modernisierte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Nest, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einem der schönsten Teile Österreichs.

Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m², verteilt auf zwei lichtdurchflutete Zimmer, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der moderne Stil und die hochwertigen Materialien – **Fliesen- und Kunststoffböden** – schaffen ein einladendes Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, von dem Sie einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur und die Berge genießen können.

Ob bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend – hier lässt es sich wunderbar entspannen.

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und dennoch zentralen Lage** mit exzellenter Verkehrsanbindung.

Bus, Bahnhof und Straßenbahn sind schnell erreichbar – ebenso das Stadtzentrum von Baden sowie die umliegenden Regionen.

Auch die Infrastruktur überzeugt: In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles, was man für den Alltag braucht, liegt praktisch vor der Haustür.

Hard Facts:

• Wohnfläche: ca. 58 m²

• **Zimmer**: 2

• Balkon: vorhanden

• Etage: 2. Stock

• Böden: Fliesen & Kunststoff

• Zustand: modernisiert

• Heizung: Elektro

• Betriebskosten monatlich: € 288,84

davon mntl. € 66 Rücklagen

- o sowie rund mntl. € 53 offenes Sanierungsdarlehen
- Das Sanierungsdarlehen wurde damals im Zuge umfangreicher
 Sanierungsmaßnahmen (u.a. Dämmung der Außenhülle des Gebäudes) aufgenommen und wird monatlich anteilig über die Betriebskosten beglichen.

• Kaufpreis: € 229.990,-

• Erfolgshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Die hier gezeigten **Fotos wurden digital gestaged** (Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Balkonmöblierung).

Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und zeigen, wie die Wohnung möbliert aussehen könnte.

Ich stehe Ihnen für alle Fragen und eine persönliche **Besichtigung** gerne zur Verfügung.

Sie erreichen mich unter 0660 / 925 1772.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung Ihres neuen Zuhauses.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <500m Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule <9.000m Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m 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 <4.000m Straßenbahn <1.000m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap