

**BADEN BEI WIEN: 4-Zimmer Wohnung (bezugsfertig!) mit
Loggia und Garage in guter Lage!!**



Objektnummer: 2393

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	174,28 €
Heizkosten:	234,00 €
USt.:	17,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Hansy

Hansy GmbH
Sauerhofstraße 10
2500 Baden







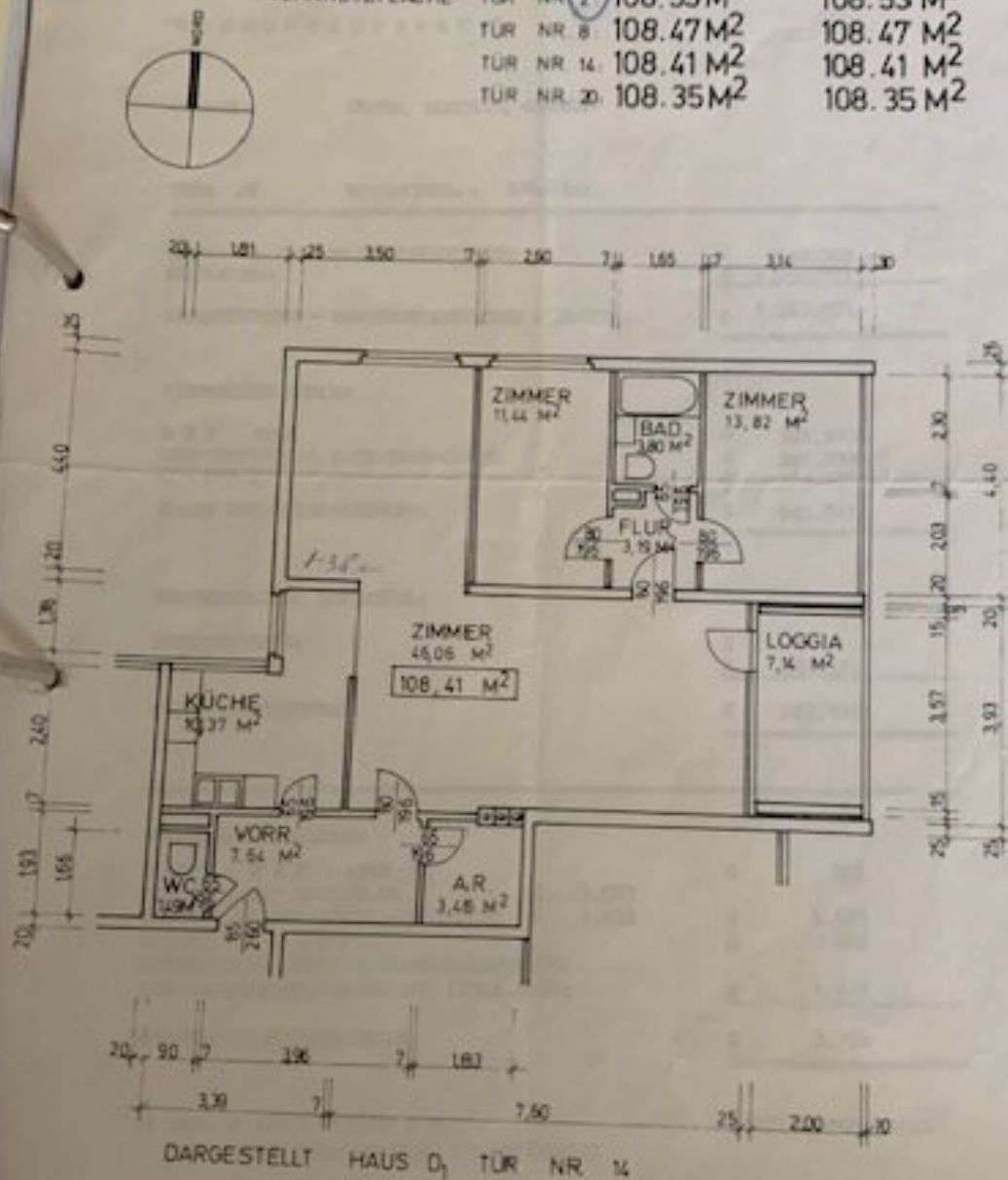


BADEN - MELKERGRÜNDE WOHNUNGSTYP: B
BAUTEIL D

HAUS D₁

HAUS D₂

WOHNNUTZFLÄCHE	TÜR NR. 2	108.53 M ²	108.53 M ²
	TÜR NR. 8	108.47 M ²	108.47 M ²
	TÜR NR. 14	108.41 M ²	108.41 M ²
	TÜR NR. 20	108.35 M ²	108.35 M ²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Baden, wo urbanes Leben auf naturnahes Wohnen trifft. Diese großzügige Erdgeschoßwohnung mit 108 m² Fläche bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Mit einem Kaufpreis von nur 348.000,00 € erwartet Sie hier eine Immobilie mit Potenzial. Die helle lichtdurchflutete vier Zimmer Wohnung in voller Ruhelage mit Ausblick ins Grüne ist perfekt für Familien, Paare oder als Investitionsobjekt geeignet. Dank des leichten sanierungsbedürftigen Zustands haben Sie die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und ihr einen ganz persönlichen Charme zu verleihen.

Das Haus verfügt über einen Lift, wie auch Treppenlift.

Genießen Sie den atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Natur, während Sie auf Ihrer eigenen Loggia entspannen. Der Blick ins Grüne und der Fernblick sorgen für ein Gefühl von Weite und Freiheit – ein Luxus, den nur wenige Wohnungen bieten können.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen und hochwertiger Parkett, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen. Die Einbauküche ist bereits vorhanden (nicht ganz mehr der Zeit entsprechend) und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren. Eine Etagenheizung (in den Betriebskosten integriert) sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Zusätzlich stehen Ihnen ein Personenaufzug und ein eigener Tiefgaragen Parkplatz zur Verfügung, wie auch kostenlose Freiparkplätze für Besucher was den Alltag noch komfortabler macht.

Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein: Eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Bahnhof und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine stressfreie Anreise in die Wiener Innenstadt und die umliegenden Regionen. (Eurospar und Hofer nur 300m entfernt)

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – alles ist bequem und schnell erreichbar. Zudem laden diverse Supermärkte und Bäckereien zum Einkaufen und Genießen ein.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Wohnung begeistern!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap