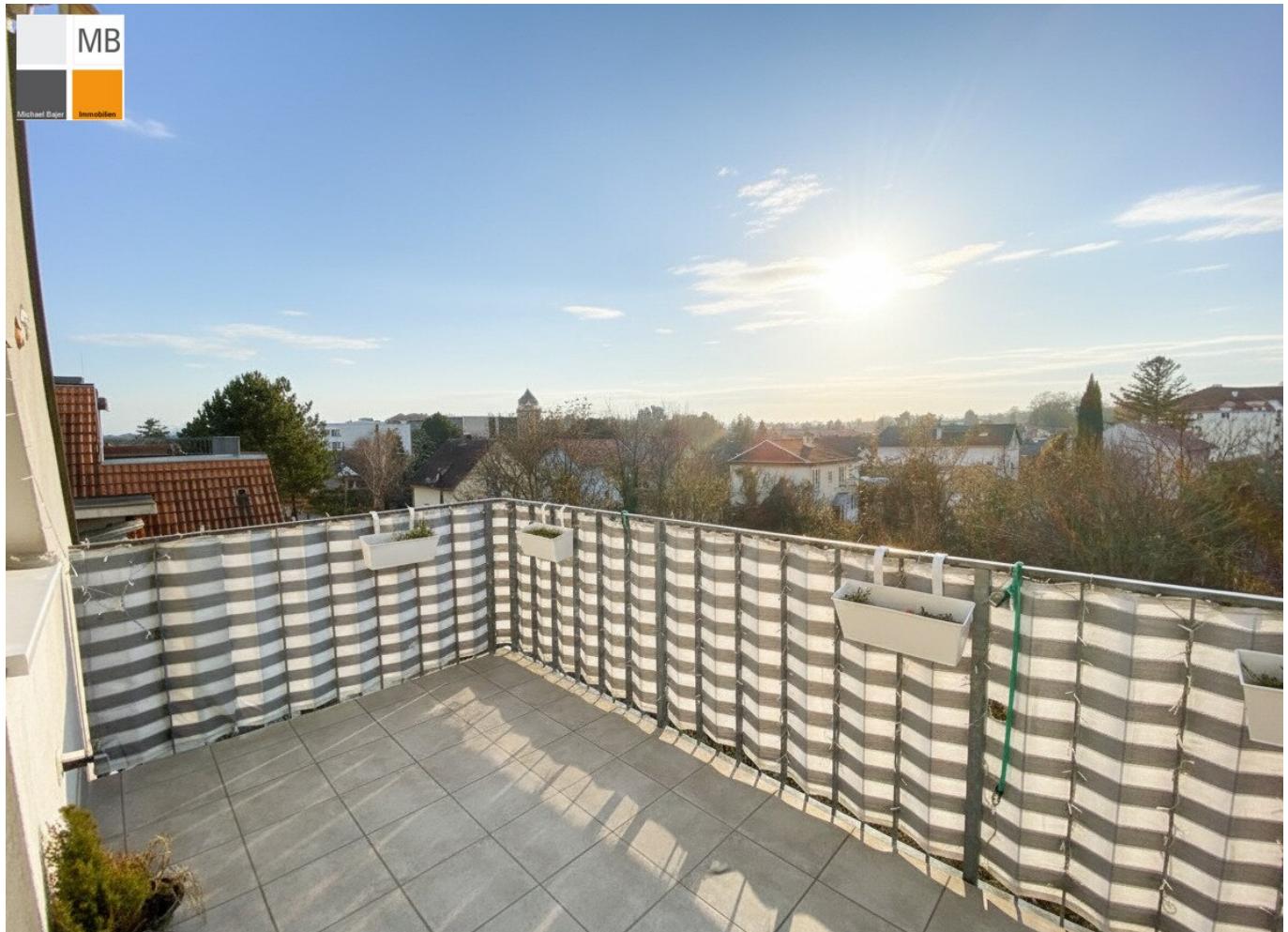


**> > Genießen Sie Sonne und fantastischen Ausblick auf  
Ihrem Balkon! | MB IMMOBILIEN <**



Am Westbalkon traumhafte Sonnenuntergänge genießen

**Objektnummer: 4416**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,04 €
<b>Heizkosten:</b>	83,02 €
<b>USt.:</b>	39,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





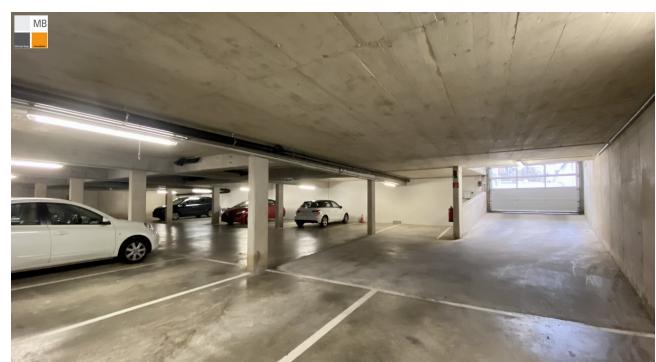
500m<sup>2</sup> Sonnengarten inkludiert!















MB  
Michael Bajer Immobilien

MB  
Michael Bajer Immobilien

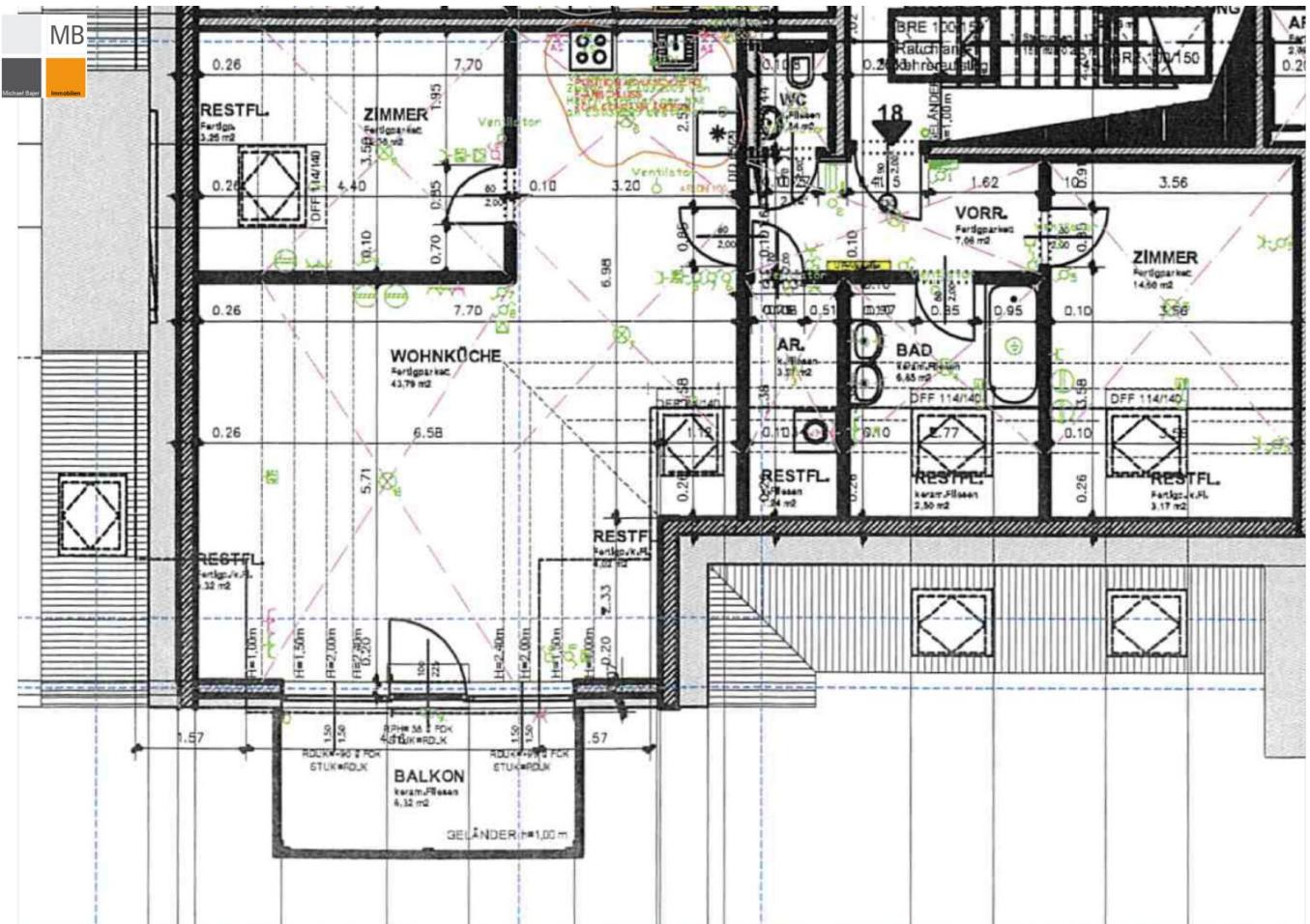
## Immobilie zu kaufen!

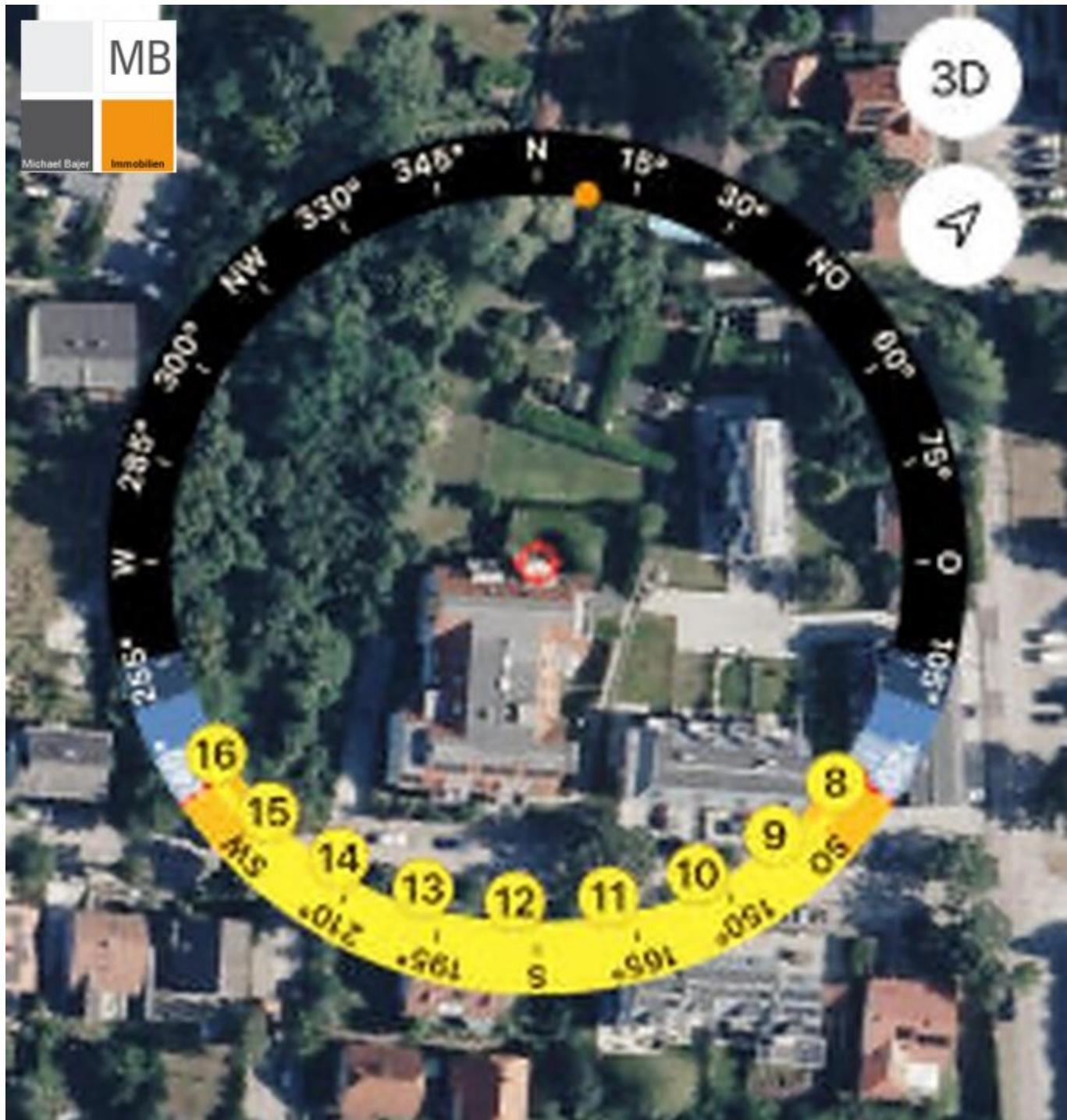
**Susanne Kusbach**  
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

**0676 / 790 81 82**

kusbach@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.





# **Objektbeschreibung**

**??? Beim Kauf dieser schönen Wohnung bekommen Sie ca. 500m<sup>2</sup> Sonnengarten dazu, im Eigentum nur für Sie ganz alleine!**

**Dachgeschosswohnung 107m<sup>2</sup> mit Balkon und zirka 500m<sup>2</sup> Eigengarten**

**Komfort:**

**Modern:** Ausgestattet mit modernster Technik

**Qualitativ:** Wohnraumlüftung für optimales Raumklima

**Komfortabel:** Hochwertig ausgestattete Einbauküche

**Behaglichkeit:** Fußbodenheizung in allen Räumen

**Bequem:** Lift direkt in den obersten Stock

**Highlights:**

**Fernblick:** Balkon mit traumhaften Ausblick

**Freizeit:** Großer Eigengarten und Ruhelage hinter dem Haus

**- Feste feiern, Sonnenstunden genießen, Spielen im Freien und Garteln nach Herzenslust**

**Sicherheit:** Tiefgaragenplatz im Eigentum und direkt im Haus

**Ausstattung:**

**Verstauen:** Eigenes Kellerabteil und Fahrrad,- Kinderwagenabstellraum

**Entsorgung:** Müllraum im Haus für bequeme Entsorgung

**Nachhaltig:** Pelletsheizung im Haus

**Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität. Perfekt für alle die städtische Infrastruktur und entspanntes Wohnen verbinden möchten.**

**Garteln Sie nach Herzenslust ca. 490m<sup>2</sup> zum Gestalten und Genießen!**

**?? Infrastruktur :**

**In der Umgebung finden sich zahlreiche Dienstleistungen, Geschäfte, Schulen, Gesundheitseinrichtungen**

- **Bildungseinrichtungen:**
  - Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe.
  - Pädagogische Hochschule Baden ebenfalls fußläufig erreichbar.
- **Gesundheit & Versorgung:**
  - Landesklinikum Baden, in der Nähe.
  - Apotheken und Ärzte sind im Stadtgebiet gut verteilt.
  - Baden ist bekannt für seine Kur- und Rehabilitationsangebote sowie Thermalbäder.
- **Freizeit & Kultur:**
  - Casino Baden, Museen, Theater und UNESCO-Welterbe „Great Spa Towns of Europe“.
  - Parks, Gärten und Wanderwege bieten viele Möglichkeiten für Bewegung und Erholung.
  - Zahlreiche Restaurants, Cafés und Heurige in Gehweite.
- **Einkaufen & Dienstleistungen:**
  - Supermärkte, Banken, Tankstellen und kleine Fachbetriebe in der Melkergasse und Umgebung.
  - Handwerksbetriebe wie Elektrotechnik, Malerei, Glaserei und Gebäudereinigung sind in der Straße ansässig

## **Verkehrsanbindung:**

- **Bahnhof Baden (Südbahnstrecke) und die Badner Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar.**
- **Gute Anbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt. Über die B 210 -> A2 Südautobahn**

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

**Susanne Kusbach**

**Mobil: 0676/790 81 82**

**Email: kusbach@mb-immobilien.at**

**> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.**

**Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap