

**Single oder Pärchenwohnung in zentraler Lage von Baden  
im DG mit 7m<sup>2</sup> Terrasse, Ruhelage, Fahrradraum,  
Kellerabteil**



**Objektnummer: 1858/10210**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	44,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	208.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,00 €
<b>USt.:</b>	7,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.0% plus 20.0% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Vajk**

Netmakler  
Bergmillergasse 3 / 3









## Objektbeschreibung

Tolle Singel- oder Pärchenwohnung in zentraler Lage in Baden, Terrasse - auch sehr gut für Vermietung geeignet!

Zum Verkauf kommt diese neuwertige, ca. 44,29m<sup>2</sup> große + ca. 7m<sup>2</sup> südseitige Terrasse, 2 Zimmerwohnung im 2. Stock ohne Lift. Durch die Lage Nahe der Antonsgasse sind nahezu alle Besorgungen fußläufig zu erledigen. Die Wohnung verfügt über eine schöne Einbauküche mit Essplatz, ein sehr geschmackvolles Badezimmer und einen Kasten im Schlafzimmer. Ansonsten wird die Wohnung unmöbliert übergeben. Weiters verfügt das Objekt auch über einen Fahrradabstellraum und ein Kellerabteil.

Die Wohnung gliedert sich in:

Top 3 Terrassenwohnung 2. Stock ohne Aufzug, ca. 44,29m<sup>2</sup> bestehend aus:

Vorraum: ca. 4,89m<sup>2</sup>

Bad ca. 3,10m<sup>2</sup>

Wohnküche ca. 24,98m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 10,06m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 6,70m<sup>2</sup>

Kellerabteil ca. 2m<sup>2</sup>

Die Betriebskosten betragen aktuell: 71,82 + Ust 7,18 = Gesamt: 79,--

Das Warmwasser und Heizungskonto beträgt mon. 88,33 + Ust 17,67 = Gesamt 106,--

Die Reparaturrücklage ca. 47,--/mon

Besichtigungen sind gerne flexibel nach Vereinbarung möglich!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme/Anfrage:

Kontaktperson: Michael Vajk

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, freue ich mich auf Ihre Anfrage per Mail unter: vajk@netmakler.at

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen.

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 43,00

HWB Klasse: B

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap