

Neu saniert: Traum-Ruhelage: 2-Zimmer-Wohnung in Baden



Objektnummer: 16301

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Nutzfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 112,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	129,94 €
Heizkosten:	99,84 €
USt.:	29,88 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten beinhalten Heizung und Warmwasser

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

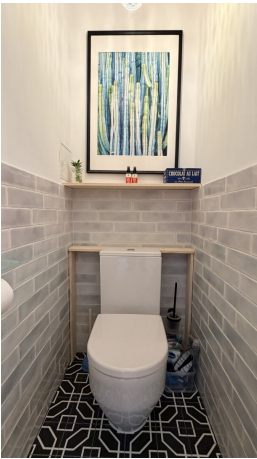
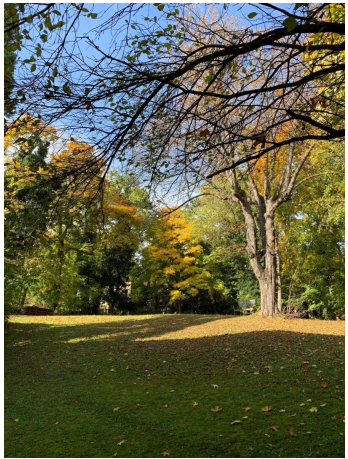
Ihr Ansprechpartner

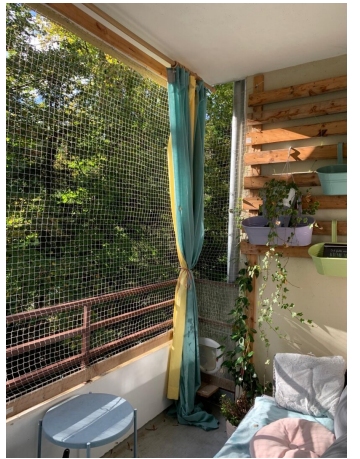




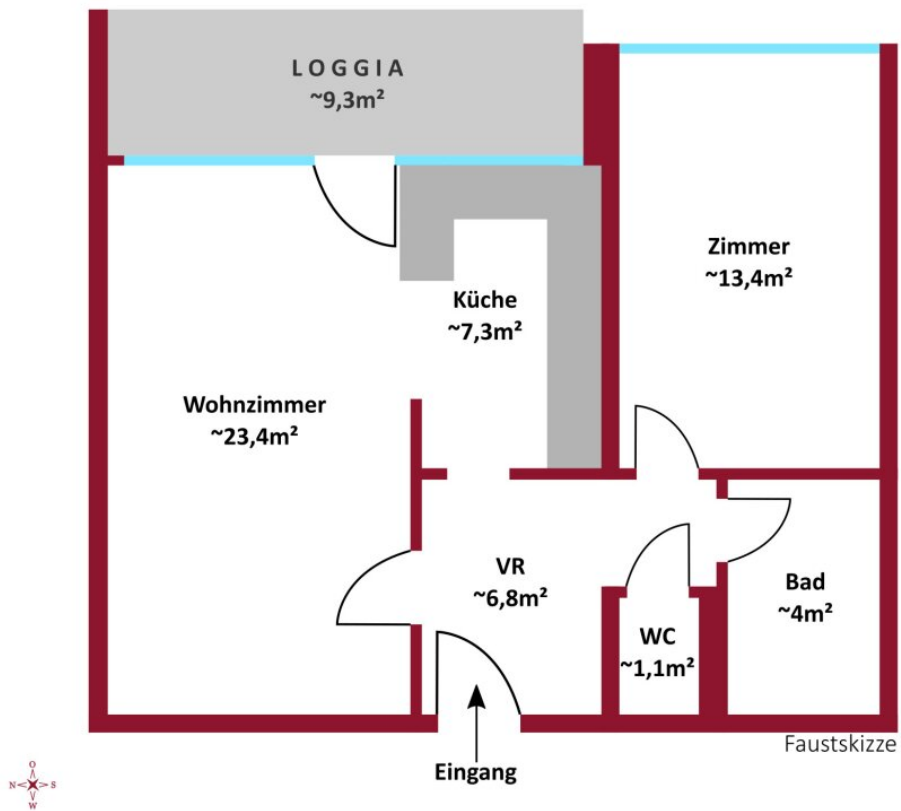












Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese absolut ruhig gelegene Wohnung in der charmanten Stadt Baden anbieten zu können. Diese großzügige Wohnung im zweiten Stock bietet Ihnen nicht nur eine Wohnfläche von 56 m², sondern auch eine 10 m² große Loggia nach Westen. Genießen Sie hier alle Annehmlichkeiten der Kurstadt Baden! Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rosariums und des Doblhoffparks, durch die sie die traumhafte Fußgängerzone mit ihren Cafés, Boutiquen und Gastronomie sowie vielen Einrichtungen des täglichen Lebens erreichen.

Nützen Sie die Gelegenheit, in einer begehrten Lage in der bekannten Kaiserstadt zu leben. Auch für die Vermietung ist die Wohnung sehr interessant, da sie bereits saniert ist und eine freie Miete möglich ist, da sie nicht gefördert errichtet wurde.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Baden ist bekannt für seine hervorragende Lebensqualität. Die Stadt ist als Kur- und Schulstadt am Rande des Wienerwaldes bekannt und der ideale Ort, in der Nähe einer Großstadt zu leben und gleichzeitig in wenigen Minuten im Wienerwald zu sein. Wander- und Spazierwege, mehrere Parks und das Rosarium, ein dichtes Radwegnetz, Mountainbike- und Laufstrecken, Kultur und beste Infrastruktur sind hier für jede Lebenslage vorhanden.

Die Wohnung ist perfekt geschnitten. Ein großes Wohnzimmer, das mit der modernen Küche verbunden wurde mit ca. 31 m² und ein ca. 14 m² großes Schlafzimmer sind beide nach Westen ausgerichtet. Das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss wurde komplett renoviert und auch sämtliche Leitungen ausgetauscht. Die Renovierung wurde durchdacht, hochwertig und mit Liebe zum Detail durchgeführt und beinhaltet neue Böden, Sanitäranlagen, Leitungen, elektrische Anlagen und eine hochwertige DAN-Küche mit allen Geräten. Die hochwertigen Einbaukästen von Team 7 bieten ausreichend Stauraum. Auch ein eigenes großes und trockenes Kellerabteil ist vorhanden.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die einladende Loggia (fast 10 m²) nach Westen, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Trotz der Ausrichtung nach Südwesten schafft das dichte Blätterdach im Sommer genügend Schatten, um sich vor den Hitzetagen nicht fürchten zu müssen. Nach Laufabwurf jedoch sorgt die milde Wintersonne für ausreichend Helligkeit und den offenen Blick in die umliegenden Villengärten.

Das Haus wurde 1974 errichtet, verfügt über großzügige Grünflächen, Waschküche, Radabstellraum und einen Personenlift ab dem Mezzanin. Die Wohnung befindet sich im hinteren Teil des Gebäudes und ist daher trotz des Liftes nicht barrierefrei, sondern über einen Gehweg mit Stufen zu erreichen.

Die Betriebskosten beinhalten **Heizung und Warmwasser**, die Gemeindeabgaben, Hausverwaltung, Versicherung, Müllgebühren, Abwasser, Strom für allgemeine Anlagen (Lift), Hausmeister, Grünanlagenbetreuung, Schneeräumung und die Instandhaltungsrücklage für etwaige Sanierungen.

In Baden finden Sie und Ihre Lieben alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, das Landesklinikum Baden, die Volksschule, eine Vielzahl an höheren Schulen, Kindergärten, Supermärkte uvm. Eine Bäckerei, die Römertherme mit dem angeschlossenen Fitnesscenter, mehrere Ärzte und das Strandbad sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Genusmarkt und der Grüne Markt versorgen Sie mit regionalen Schmankerln genauso wie mit internationalen Köstlichkeiten. Die vielen Veranstaltungen im Badener Stadtzentrum haben die Kurstadt weithin bekannt gemacht und machen Baden so beliebt bei Alt und Jung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Ein Bus (Haltestelle 1 min entfernt) bringt Sie direkt in die Innenstadt (Josefsplatz) oder zum Bahnhof der Südbahn, mit der Sie die schnellste Verbindung nach Wien oder Bad Vöslau erreichen.

Die Shopping City Süd und Wien-Meidling sowie die Wiener Innenstadt erreichen Sie auch bequem mit der Badner Bahn, die ebenfalls eine regelmäßige und schnelle Verbindung bietet.

Die angrenzenden Gemeinden sind mit mehreren Buslinien zu erreichen.

Diese Wohnung ist durch die Grünruhelage und die naturnahe Gestaltung des Grundstückes ein Rückzugsort, der Ihnen Raum für Entfaltung und Inspiration bietet. Der Grünblick von der Loggia ist eine Wohltat!

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen diese Wohnung persönlich und übermittle noch weiter Informationen

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 33 99 170

Alexander Ringsmuth GmbH

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap