

**Anno 1691 - Gleichweit! Die gelungene Symbiose -  
Bestehendes zu Modernisieren!**



Wohnraum

**Objektnummer: 19614**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1691
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	97,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,67
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	184,96 €
USt.:	18,50 €
Provisionsangabe:	

12.780,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien GmbH





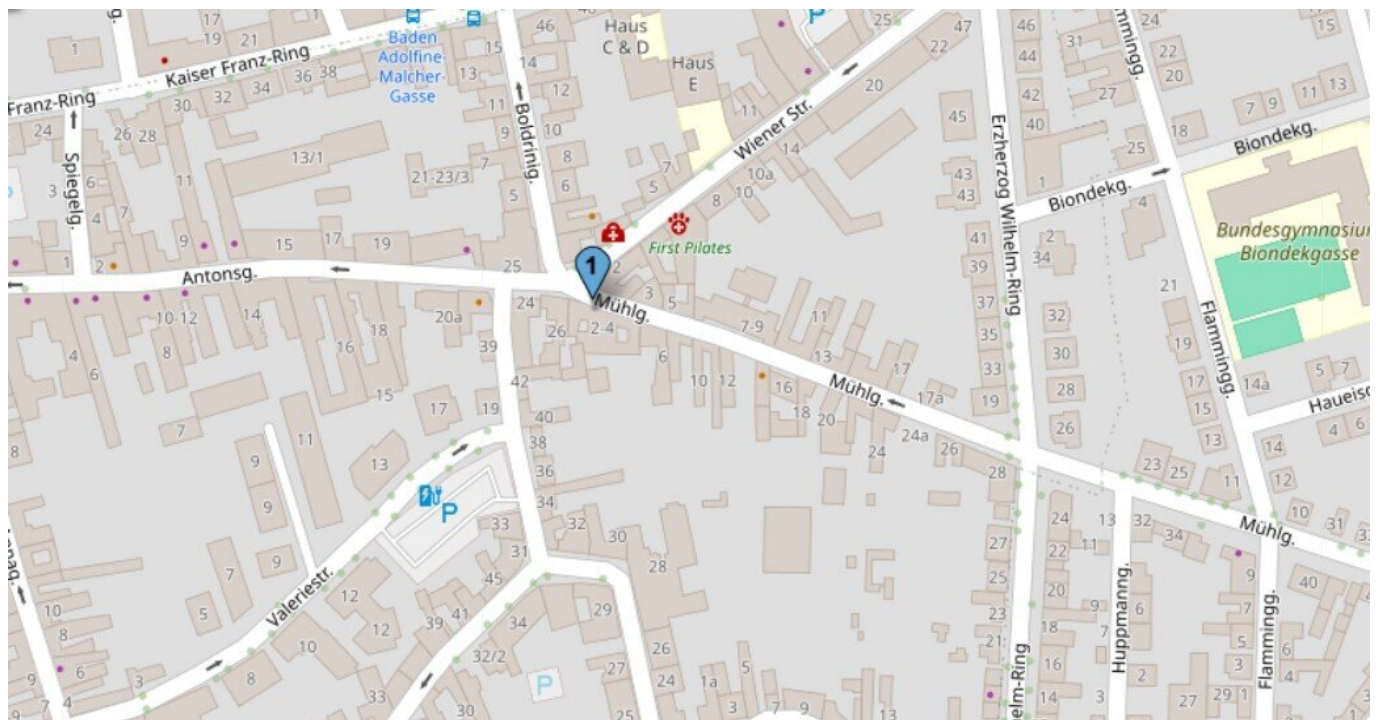






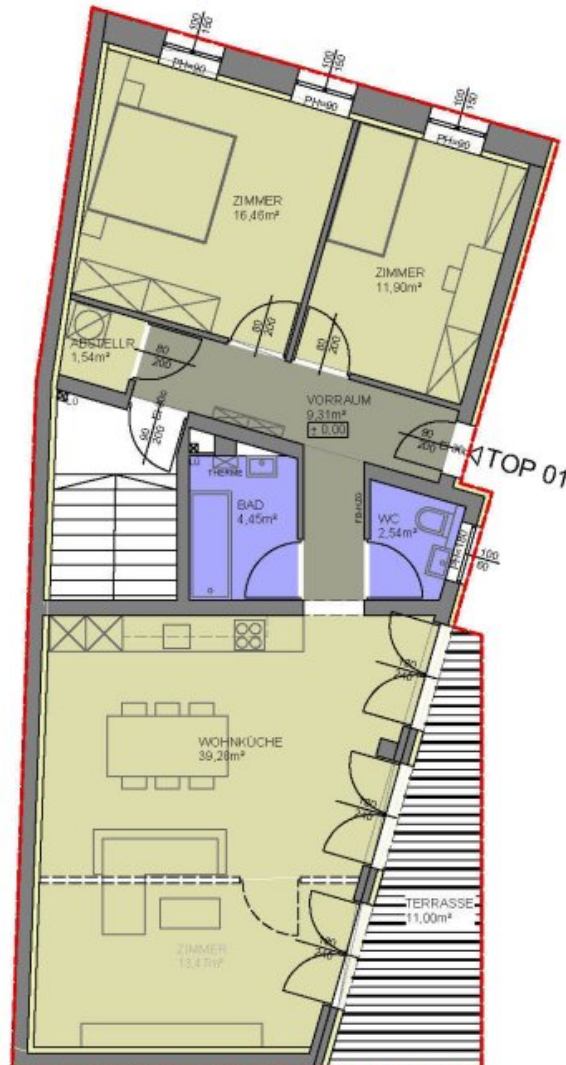








**ERDGESCHOSS**  
**WOHNUNG TOP 1**  
 MÜHLGASSE 2-4, 2500 BADEN



M 1:100

LAGEPLAN M 1:1000

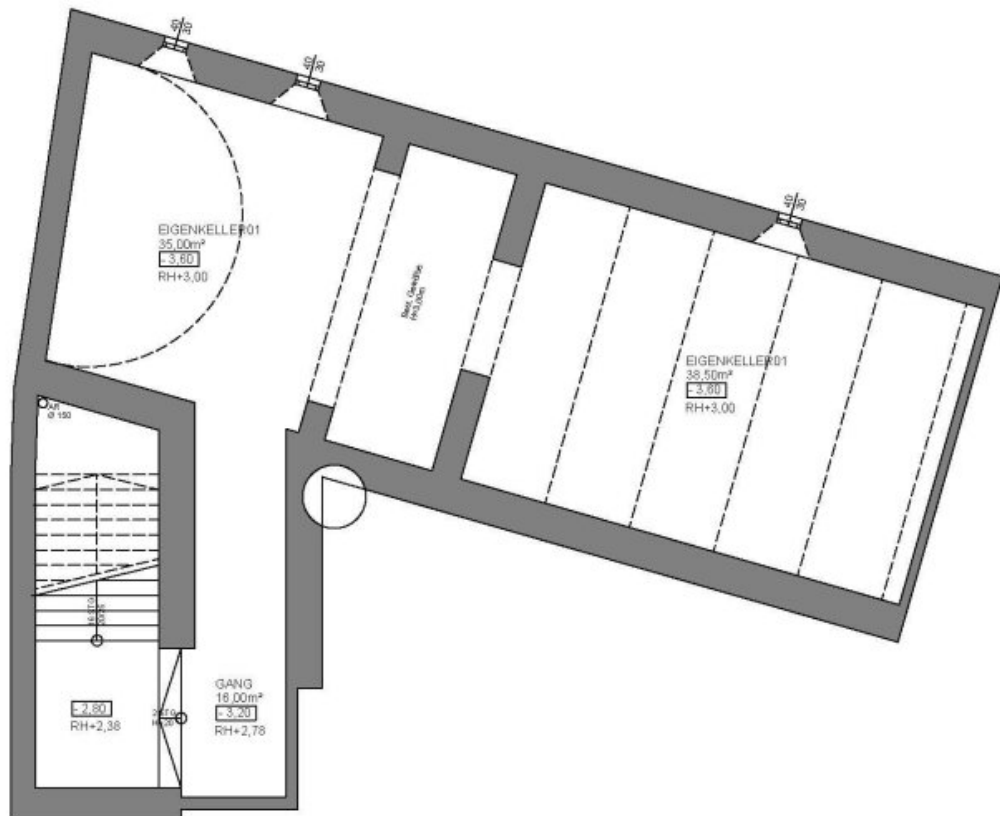


**WOHNUNG / TOP 1**

LAGE:	EG
ZIMMER:	3 (+1 möglich)
STELLFLÄCHE:	1
WOHNFLÄCHE:	85,48m²
TERRASSE:	11,00m²
KELLER:	89,50m²
<b>WNFL GESAMT:</b>	<b>85,48m²</b>
<b>TERRASSE GESAMT:</b>	<b>11,00m²</b>

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Erläuterungen nicht geeignet.  
 Statistische, bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht  
 Planvoll, daher kann es zu Änderungen kommen.  
 Mass- und Flächenwerte ± 2%.  
 Änderungen vorbehalten aufgrund behördl. Vorgaben.

**KELLERGESSCHOSS**  
**WOHNUNG TOP 1**  
 MÜHLGASSE 2-4, 2500 BADEN



M 1:100

LAGEPLAN M 1:1000



**KELLER / TOP 1**

LAGE: KG  
 ZIMMER: 2  
 NUTZFLÄCHE: 89,50m²

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Erläuterungen nicht geeignet.  
 Statistische, bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht  
 Planvoll, daher kann es zu Änderungen kommen.  
 Mass- und Flächenangaben  $\pm 2\%$ .  
 Änderungen vorbehalten aufgrund besteh. Vorgaben.

## Objektbeschreibung

Nahe dem Zentrum wurde mit Bedacht auf "Altes" ein modernes Wohnhaus errichtet, in dem sich im Erdgeschoss diese Wohnung mit dem einzigartigen, 90m<sup>2</sup> messenden "Weinkeller" befindet.

Barrierefrei über den Hauseingang erreicht man die ca. 86m<sup>2</sup> große, perfekt aufgeteilte Wohnung, die im revitalisiertem Altbaubereich mit 2 Zimmer, einem Wohnraum mit offen gehaltener, komplett eingerichteter Küche, einem Bad mit Wanne, einem separaten WC mit Handwaschbecken und einen Abstellraum aufzuwarten hat. Vom Wohnraum aus ist die ca. 11m<sup>2</sup> messende Innenhofterrasse (wird noch fertig gestellt) zu betreten.

Über den Vorraum führt eine Stiege in das Kellergeschoss, das sowohl mit Licht als auch mit Lüftung ausgestattet ist. Bietet sich hervorragend als Weinkeller an!

Die Ausstattung umfaßt hochwertige Laminatböden, Fliesen in den sanitären Anlagen, 3-fach-Isolierglasfenster mit elektrischen Außenrollos, Kabelanschluß, Gegensprechanlage. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.

Ein Garagenplatz ist um 15.000,00 EUR dazu zu kaufen.

Dieses Objekt wird zur Zeit als Büro genutzt und kann sowohl als Praxis/Büro/Ordination Verwendung finden!

Die Kaiserstadt Baden hat eine Vielfalt an Kulturellem, Kulinarischem und Naturerlebnissen zu bieten, in der die Wohn- und Lebensqualität einem hohen Standard gerecht wird!

Instandhaltungsrücklage: 91,05 EUR

Betriebskosten (netto): 184,69 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 18,47 EUR

Betriebskosten (gesamt): 294,21 EUR

Kaufpreis: 355.000,00 EUR (inkl. Garagenplatz)

Provision: 12.780,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%



Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.