

**Wohnen in der Kaiserstadt Baden - 3 Zimmer DG Wohnung  
inkl. 2 Stellplätze "GARAGE" in der UNESCO Kulturstadt**



**Objektnummer: 5387/8250**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,53 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,96 €
<b>USt.:</b>	18,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien



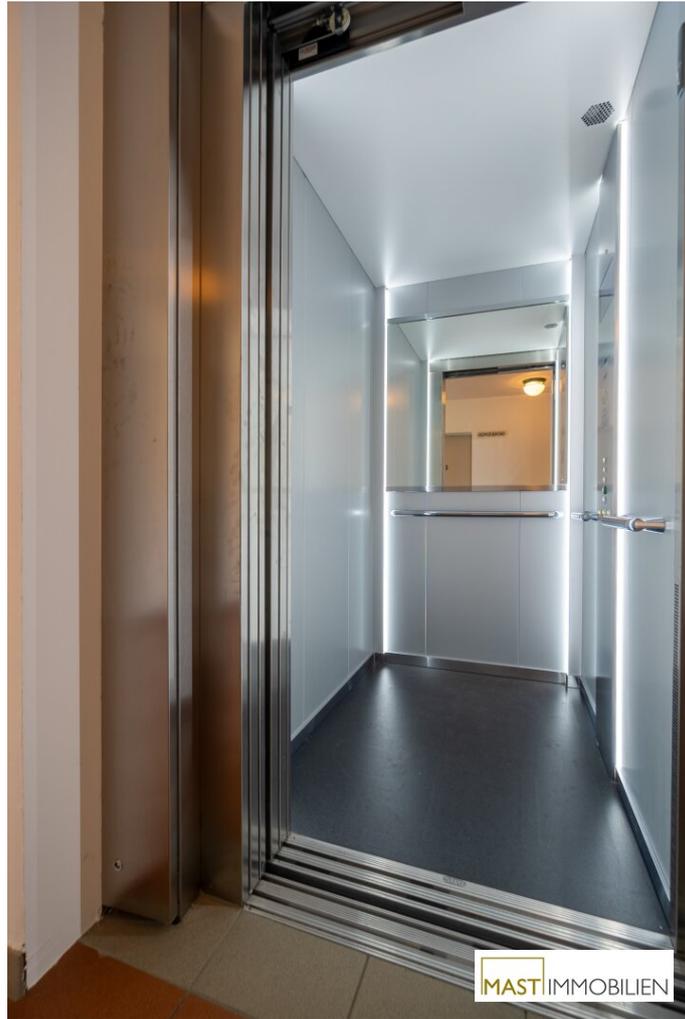












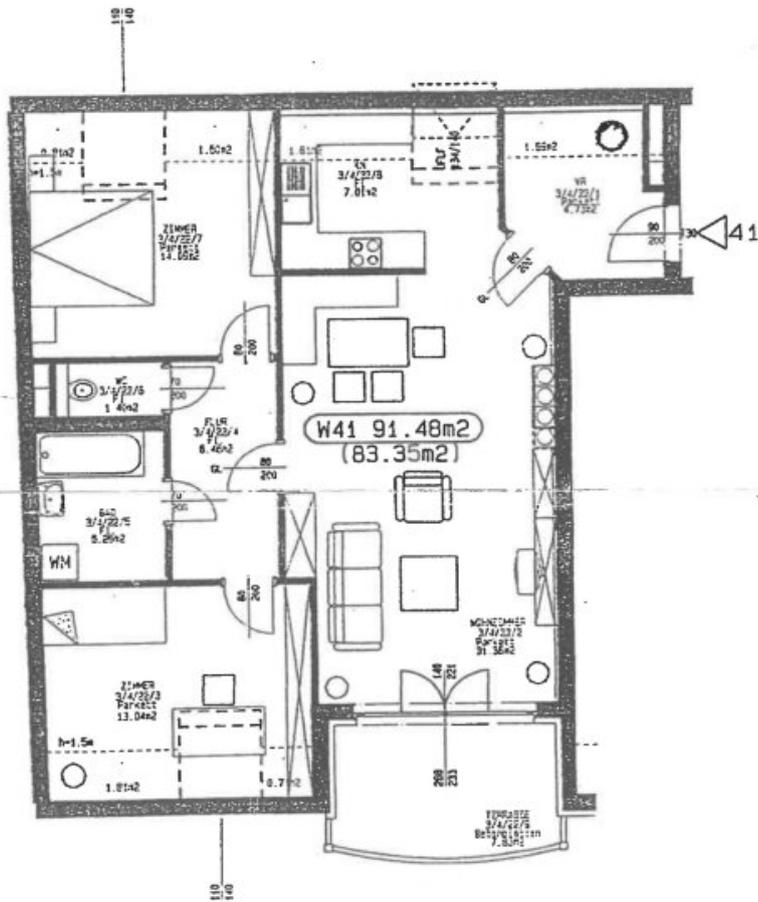


# TOP NR. 41

GRUNDRISS, EINRICHTUNG GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHE 91.48 m<sup>2</sup>

TERRASSE 7.83 m<sup>2</sup>

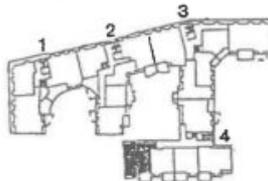


## WOHNEN IM ZENTRUM VON BADEN

MASSTAB 1:100

DG

HAUS 24



1m



STAND 1-99

MAST IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer optimal aufgeteilten 3 Zimmer DG Wohnung in absoluter Ruhelage?**

*dann sind Sie hier genau richtig,...*

Die kürzlich ausgezeichnete **UNESCO Stadt Baden bei Wien** ist ca. 25 km südlich von Wien entfernt und zählt zu den bedeutendsten Kurstädten Europas.

**Highlights der Liegenschaft / Wohnung:**

- **Personenlift (Baujahr 2022)**
- **Hochwertige SIEMENS Geräte in der Einbauküche**
- **2 Stellplätze in der Garage**
- **optimale Raumaufteilung**
- **geringe Betriebskosten**
- **sep. WC**
- **Tischler- Maßmöbel in sämtlichen Räumen**
- **Klimaanlage im Wohn- & Schlafzimmer**
- **KS Fenster inkl. Rollläden**

**Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend

Platz für Ihre Garderobe. Die Küche ist klassisch in einem eigenem Raum und verfügt über ein Fenster zur optimalen Entlüftung. Sämtliche SIEMENS Geräte wie z.B. Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld und Kühlschrank funktionieren einwandfrei. Das ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnzimmer in südlicher Ausrichtung bietet einen direkten Zugang den ca. 7,50 m<sup>2</sup> großen Balkon "inkl. Fern- & Grünblick". Die beiden Schlafzimmer umfassen eine Fläche von ca. 13 m<sup>2</sup> & 14 m<sup>2</sup> und sind separat nach einem kleinen Vorraum begehbar. Das WC und das Badezimmer inkl. Wanne sind ebenfalls getrennt begehbar. Im Wohn- & Schlafzimmer befindet sich eine Klimaanlage. Das Außengerät befindet sich auf dem Balkon.

- *Vorraum*

- *Wohnzimmer*

- *Balkon (südlich ausgerichtet)*

- *Schlafzimmer*

- *Kinderzimmer*

- *sep. WC*

- *Badezimmer mit Wanne*

- *Küche*

Selbstverständlich verfügt die Wohnung über ein großzügiges (ca. 4 m<sup>2</sup>) großes Kellerabteil. Im Kellergeschoss befindet sich des Weiteren eine Waschküche für die Allgemeinheit.

Besonderes Highlight, im Kaufpreis inkludiert sind **2 Stellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage.

#### **Infrastruktur:**

Binnen weniger Minuten erreichen Sie die Fußgängerzone mit zahlreichen Nahversorger, Apotheken und Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel wie z.B. die Badner Bahn oder der Banner Bahnhof sind fußläufig zu erreichen.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

## **MAST Immo GmbH**

### *Kosten:*

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notarabwicklung: ca. 1,2 - 1,5% zzgl. MwSt. (abhängig von RA/Notar)
- Betriebskosten: ca. 358,-- € zzgl. je ca. 27,-- € pro Stellplatz

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap