

**Helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss – zentrale Lage & perfekte Anbindung**



**Objektnummer: 811**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	56,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,30 €
<b>USt.:</b>	14,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

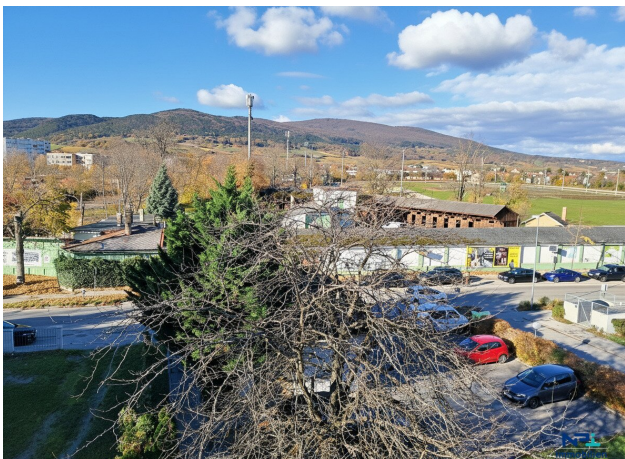
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

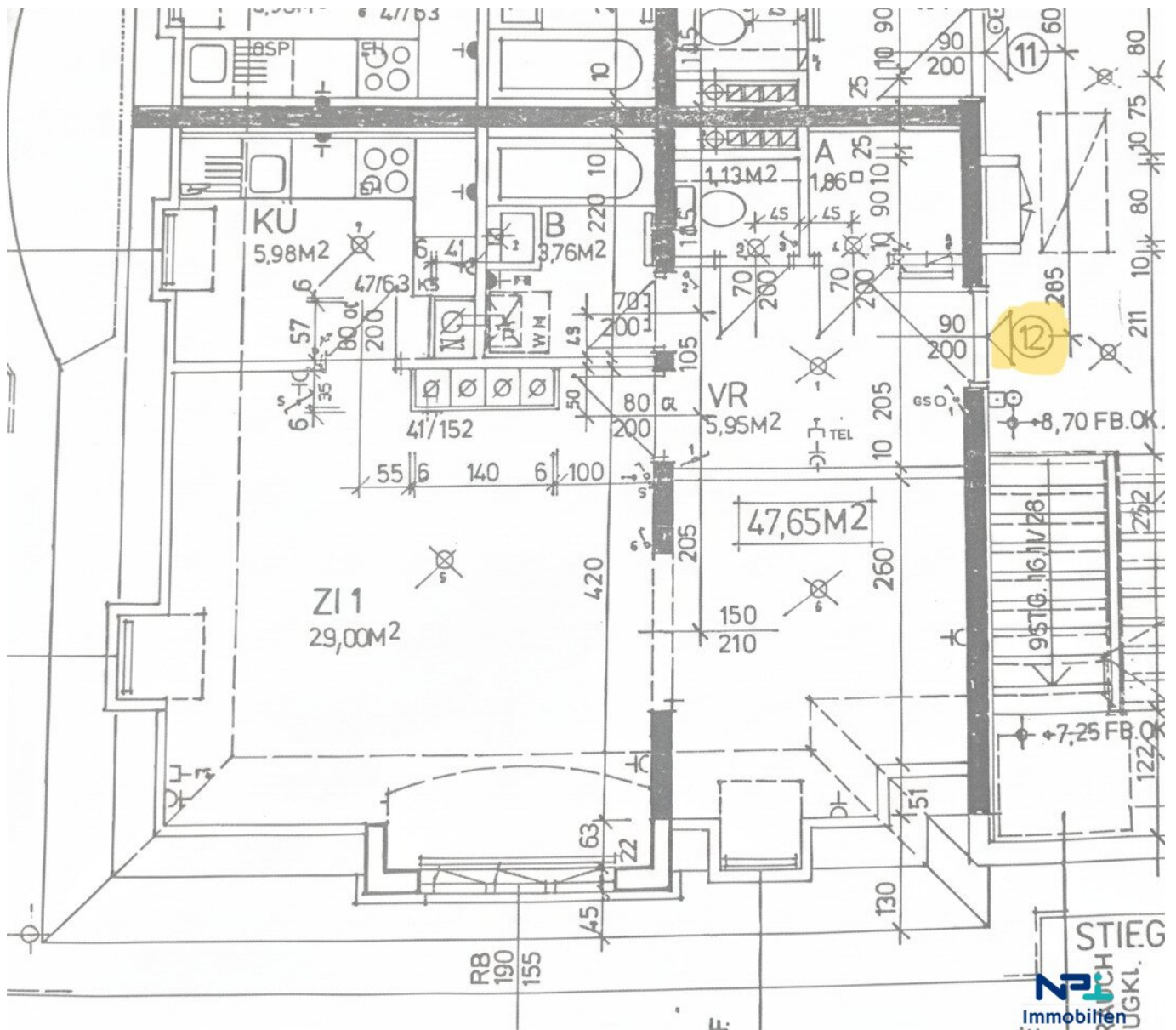












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Baden bei Wien. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Lift) und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit modernen Einbaugeräten
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Kellerabteil

Die Lage im obersten Geschoss sorgt für eine besonders freundliche, helle Atmosphäre sowie ein ruhigeres Wohngefühl.

### Zusatzoption

Ein eigener KFZ-Stellplatz kann zusätzlich um € 10.000,- erworben werden – ein wertvoller Vorteil in dieser gefragten Lage.

## **Highlights auf einen Blick**

- Zentrale Lage in Baden
- Helle Wohnräume
- Praktische Raumaufteilung
- Gute öffentliche Anbindung
- Kellerabteil inklusive
- Optionaler Stellplatz

## **Fazit**

Diese Eigentumswohnung vereint Lage, Lebensqualität und solides Wertpotenzial. Ob zur Eigennutzung oder als Investment – hier bietet sich eine attraktive Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohngegenden im südlichen Niederösterreich.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Höhere Schule <7.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap