

Doppelter Freiraum! Durchdacht geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit 2 Loggien! Ein Mehr an Lebensqualität! Ab sofort beziehbar!



Loggia 2 Schlafzimmer

Objektnummer: 5630/447

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,50 m ²
Nutzfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,15 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	221,61 €
USt.:	22,16 €
Provisionsangabe:	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

RAUM ZUM ANKOMMEN – DRINNEN WIE DRAUSSEN

3 ZIMMER I 2 LOGGIEN I 1. STOCK OHNE LIFT I GROSSES KELLERABTEIL

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** einer gepflegten und **großzügig angelegten Wohnhausanlage** mit **begrüntem Innenhof**. Genießen Sie gleich den [Rundgang](#) für einen **ersten Eindruck** dieser **hellen, gut geschnittenen Wohnung**.

Auf rund **80 m² Wohnfläche** sowie **zwei Loggien** mit insgesamt ca. 16 m² eröffnet sich ein **stimmiges Raumkonzept**, das **Funktionalität** und **Wohnkomfort** auf gelungene Weise verbindet.

Vom **großzügigen Eingangsbereich** mit einem **praktischen Einbau-/Garderobenschrank** sind die **beiden Schlafzimmer** sowie der helle **Wohn-/Küchenbereich** zentral begehbar. Die **beiden Loggien** erstrecken sich jeweils über die **gesamte Wohnungsbreite** und schaffen auf beiden Seiten der Wohnung **attraktive Außenbereiche**. Eine ist direkt vom **Hauptschlafzimmer**, die andere vom **Wohnbereich** aus zugänglich.

Die **moderne Einbauküche** ist mit einem 4-Platten E-Herd, Backofen, Dunstabzug, einem Geschirrspüler und viel Stauraum ausgestattet.

Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne**, die Toilette mit Handwaschbecken ist separat - eine **praktische Lösung** für den Alltag.

Ein **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot sinnvoll und sorgt für **zusätzlichen Stauraum** innerhalb der Wohnung.

Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich in der Küche. Alle **Fenster** verfügen über eine **2-fach Verglasung** und sind mit **Innenjalousien** ausgestattet.

Das Vorzimmer, der Wohn-/Küchenbereich sowie die Nassräume sind verflies, in den beiden Schlafzimmern sorgt Parkett für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonders großzügiges und **trockenes Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet weiteren Stauraum.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits

beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 80 m²
- 2 Loggien insgesamt ca. 16 m²
- 3 zentral begehbare Zimmer
- 1. Stock ohne Lift
- Bad mit Wanne
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gasetagenheizung
- Optional Parkplatz anmietbar
- Kellerabteil
- Beziehbar ab sofort

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap