

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



Objektnummer: 5387/8308

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,53 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	184,96 €
USt.:	18,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien











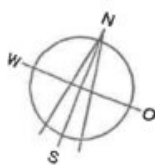






GRUNDRISS, EINRICHTUNG GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TERRASSE 7.83 m2



MASSTAB 1:100

STAND 1-99



UBM

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 m² Wohnzimmer in südlicher Ausrichtung bietet einen direkten Zugang den ca. 7,50 m² großen Balkon "inkl. Fern- & Grünblick". Die beiden Schlafzimmer umfassen eine Fläche von ca. 13 m² & 14 m² 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 m²) 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