

**Anlage oder Eigenbedarf! Sonnige Loggia mit Grünblick,
2-Zi. EG-Wohnung**



Objektnummer: 4247

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	229.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.180,56 €
Betriebskosten:	266,16 €

Ihr Ansprechpartner



Felix Lümen

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

H +43 676 7226513

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

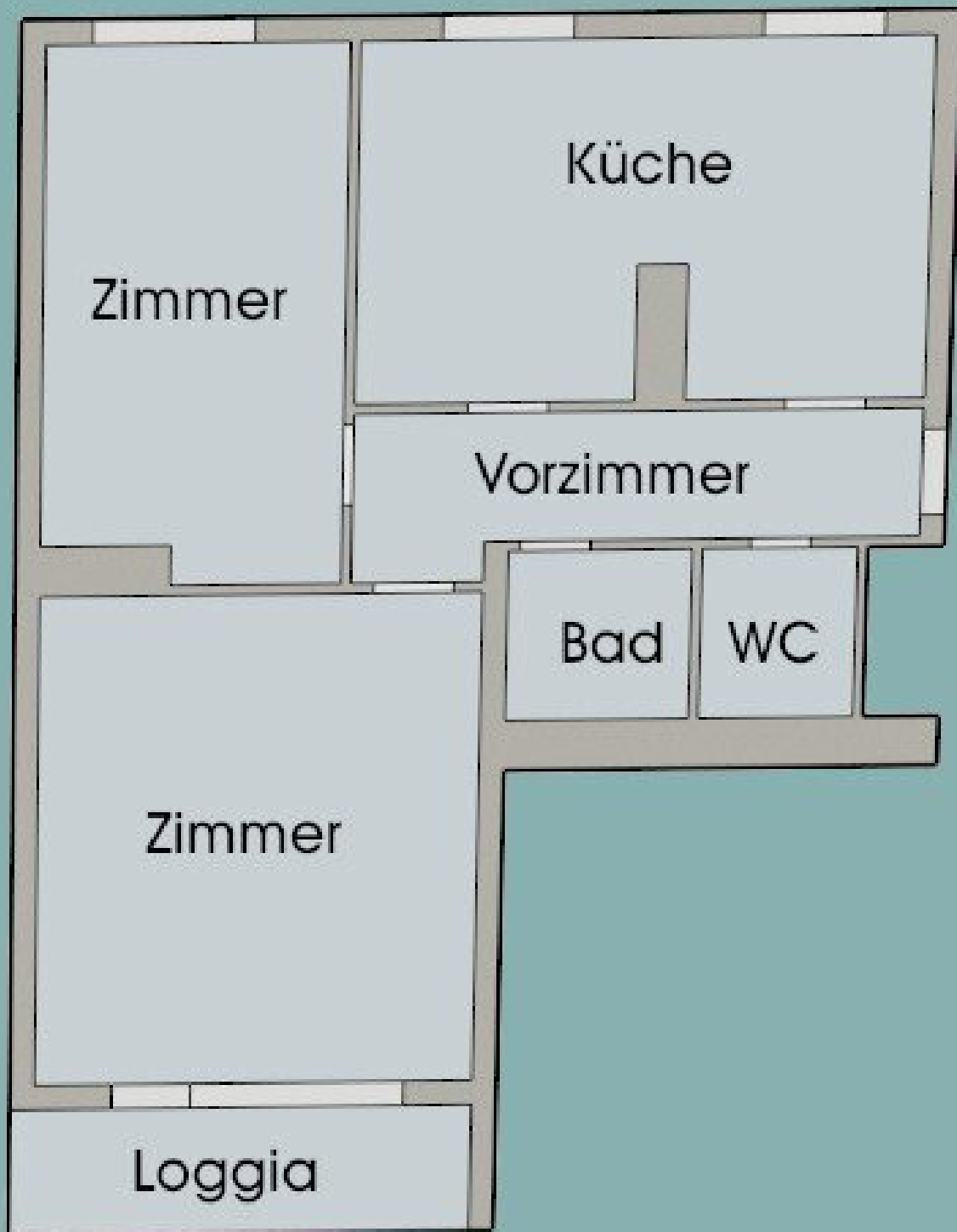












SAGENTUS^S
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 2500 Baden, Niederösterreich! Diese Erdgeschoßwohnung bietet auf großzügigen 72 m² ein perfektes Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und einem unvergleichlichen Grünblick.

Die Wohnung besticht durch zwei helle Zimmer, die durch den durchdachten Grundriss eine wohnliche Atmosphäre schaffen. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und wird mit Fliesen und Parkettböden ergänzt, die dem Zuhause eine warme und einladende Note verleihen. Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Gas-Etagenheizung, die gerade an kühleren Tagen für behagliches Wohlbefinden sorgt.

Alle Räume sind zentral vom Vorraum begehbar.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Loggia mit Südost-Ausrichtung, die Ihnen morgens mit sanften Sonnenstrahlen den perfekten Start in den Tag schenkt. Hier genießen Sie einen idyllischen Grünblick, der Ruhe und Erholung mitten in der Stadt garantiert.

Der Gartenbereich lockt die Bewohner zum verweilen und ausspannen ein.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Raum.

Die Lage überzeugt ebenso wie die Wohnung selbst: **Strandbadnähe** - eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück, Bahnhof und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei. So sind alle täglichen Bedürfnisse mühelos zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung zum attraktiven Kaufpreis von 229.000,00 € ist ideal für Paare, Singles oder junge Familien, die Wert auf Lebensqualität, zentrale Lage und eine gepflegte Wohnatmosphäre legen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Baden wartet auf Sie!

Ihre Ansprechperson:

Felix Lümen, Dipl. IM.

SAGENTUS Immobilien

Standort Niederösterreich und Wien

Tel: +43(0)676 - 7226513

noe@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt worden.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN WIEN und NIEDERÖSTERREICH +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap