

Gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 311049

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emil Kraft-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,84 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	135,69 €
USt.:	13,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

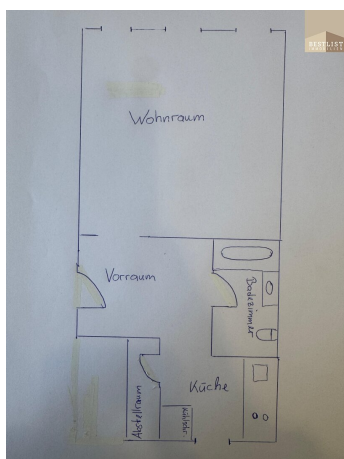
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden







BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN

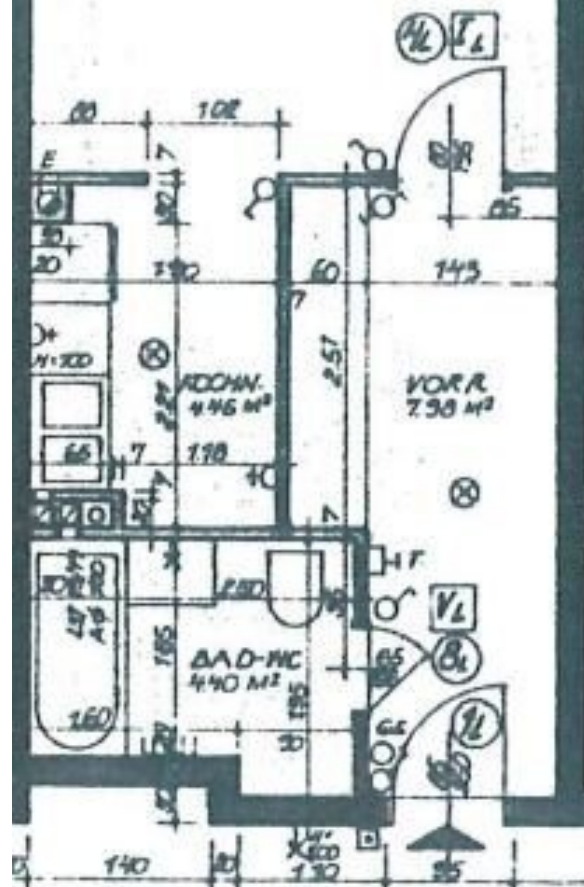
LOGGIA
7,37 M²

BESTLIST
IMMOBILIEN

ZIMMER
24,00 M²

6

WOHNFL 40,84 M²
LOGGIA 7,37 M²
GESAMT 48,21 M²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial** in der beliebten Stadt **Baden**. Die Wohnung überzeugt durch ihre **urbane Lage**, eine **sehr gute Verkehrsanbindung** sowie eine **funktionale und durchdachte Raumaufteilung**.

Die im **Hochparterre** gelegene Einheit bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer ebenso wie für Anleger, die das vorhandene Potenzial erkennen und nutzen möchten.

Die Wohnung gliedert sich in:

- ein großzügiges **Wohn-/Schlafzimmer**
- eine **separate Küche**
- ein **Badezimmer**
- einen **Vorraum**
- eine **westseitig ausgerichtete Loggia**
- ein **großes Kellerabteil**

Mit einer **grundlegenden Renovierung** lässt sich hier eine **moderne, freundliche und sehr gut nutzbare Wohnung** schaffen. Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Gestaltung und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Anpassung.

Besonders hervorzuheben ist die **westseitige Loggia**, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnraum ideal ergänzt.

Das **großzügige Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtpaket dieser Immobilie optimal ab.

Dank Lage, Zuschnitt und Entwicklungsmöglichkeiten stellt dieses Objekt eine **interessante Gelegenheit** dar, Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten oder nachhaltig zu investieren.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer guten Lage in der Kurstadt Baden und zeichnet sich durch ihre attraktive und gut angebundene Position aus. Die Stadt Baden verfügt über eine perfekte Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie diverse Bildungseinrichtungen wie Volksschulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fußgängerzone und das Stadtzentrum von Baden liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Wohnung und gestalten Sie Ihren Traum von einem Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit sowie das aktive Leben in der Stadt und all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Der Energieausweis für dieses Objekt befindet sich derzeit in Ausarbeitung und wird nach Fertigstellung selbstverständlich nachgereicht.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.250m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap