

## Terrassentraum mit Grünblick im Zentrum



**Objektnummer: 8230/191**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,27 €
<b>USt.:</b>	23,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

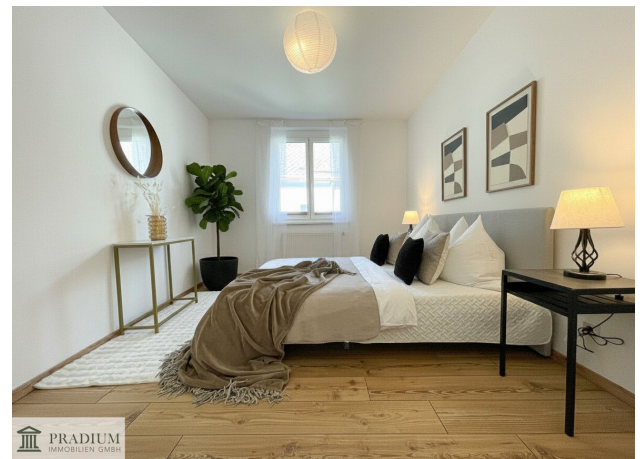
## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte Eigentumswohnung in einer 2003 errichteten Hausanlage. Diese einladende 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über eine Größe von 75m<sup>2</sup> und bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Highlight ist der Blick ins grüne Innenleben der Innenstadt - Versteckt vor den Blicken der Öffentlichkeit - keine 50 Meter von der Pestsäule am Hauptplatz entfernt.

### **Aufteilung der Wohnung:**

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnzimmer mit herrlicher Terrasse
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Perfektes Home-Office Büro mit großen Fenstern

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Plan, denen wir gerne mit dem Versenden des Exposés beilegen.

### **Beschreibung der Immobilie und der Hausanlage:**

Die gesamte Hausanlage besticht durch einen durchwegs gepflegten ersten Eindruck, der schon beim Betreten des Grundstückes überzeugt. Über das Stiegenhaus im 1. Stock angelangt betritt man die Wohnung und befindet sich im Vorraum der Wohnung. Hier findet die Garderobe ihren Platz und man kann jeden Raum zentral erreichen.

Rechter Hand befindet sich das Schlafzimmer mit Innenhoflage und deshalb sehr ruhig - wie alle Haupträume dieser Wohnung. Die anschließende Küche wurde erst vor wenigen Jahren eingebaut und verfügt über eine wunderbare Erstausrüstung der Küchengeräte. Das Badezimmer mit Badewanne und das separate WC finden sich direkt gegenüber der Küche.

Bevor man ins große Wohnzimmer gelangt findet sich rechter Hand ein weiterer Raum, der sich hervorragend als Ruhe- und Arbeitszimmer eignet.

Der Aufteilung der Wohnung folgend betritt man den großen Wohnraum, der sich einerseits in den hellen Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse sowie dem Essbereich unterteilt. Dieser Bereich ist sehr offen gestaltet und durch die vielen Fenster sehr hell. Die Terrasse besticht mit einem herrlichen Grünblick in den versteckten und gärtnerisch gestalteten Innenhofbereich der Innenstadt. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden die frische Luft und die herrliche Umgebung genießen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap