

## Über den Dächern - Stilvolle 3 Zimmer Wohnung



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/210**

**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>	1967
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	286.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,69 €
<b>Heizkosten:</b>	52,30 €
<b>USt.:</b>	26,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

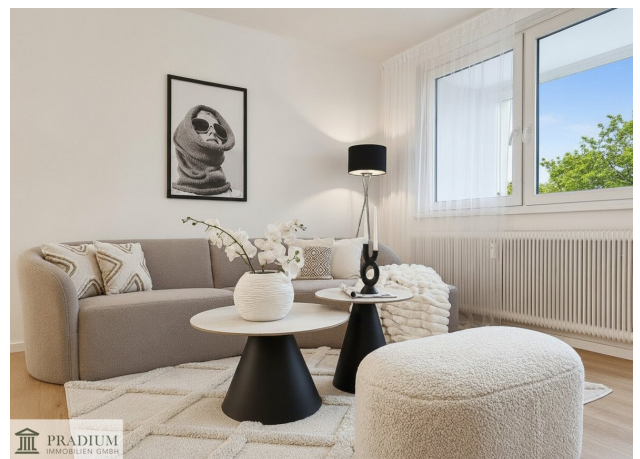


**Lukas Prinz**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +43 677 6484 92 92

H  
G  
V









 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – dieser stilvollen 3 Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit der besonderen Lebensqualität Badens verbindet. Durch die Lage auf der hinteren Seite der Wohnhausanlage hat man einen wunderbaren Blick über das Strandbad auf den Mitterberg. Von der Loggia hat man einen seitlichen Weitblick auf den Römerberg. Die Wohnung wurde gerade kernsaniert und bietet jegliche moderne Annehmlichkeiten. Die Wohnung wird möbliert besichtigt. Die Möbel sind jedoch kein Bestandteil des Verkaufsangebotes.

Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit dem Ausgang auf die Loggia, aber fangen wir von vorne an..

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Kinderzimmer/Home-Office
- Schlafzimmer
- Wohn- Esszimmer
- Loggia

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Exposé, welches wir Ihnen gerne automatisiert zusenden.

Mit dem Lift hinauf und dann über Treppen in den obersten Stock gelangt man in die Wohnung. Der Vorraum macht alle Zimmer zentral begehbar, beginnend mit der Küche auf der linken Seite. Rechter Hand findet man das WC und dann das Badezimmer mit Dusche. Ein Home-Office bzw Kinderzimmer ist das erste der insgesamt 3 Zimmer. Das Schlafzimmer befindet sich am Ende der Wohnung, bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank.

Das bereits erwähnte Highlight ist das Wohnzimmer mit der direkt angeschlossenen und verglasten Loggia. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und wird schnell zum

Lieblingsplatz: ein Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – hier lässt sich jeder Tag angenehm ausklingen und das das ganze Jahr hindurch!

Die Wohnung überzeugt nicht nur innen, sondern auch durch ihre Lage. Die Weilburgstraße gehört zu den beliebteren Wohnadressen Badens: geprägt von Ruhe, Grün und doch nahe am pulsierenden Stadtleben. Der Kurpark, die Thermen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel – alles ist bequem erreichbar. Der Bahnhof Baden sowie die Badner Bahn bieten eine direkte Verbindung nach Wien, während die nahe A2 Autofahrern maximale Flexibilität ermöglicht.

Die Heizkosten und das Warmwasser sind bereits in den Betriebskosten enthalten. Ein aktuell noch aushaftendes Sanierungsdarlehen wird extra über die Betriebskosten eingehoben idHv rund 35€/Monat.

Diese Wohnung vereint **Qualität und Lebensfreude** – ein perfektes Zuhause für alle, die modernen Wohnkomfort in einer der schönsten Städte Niederösterreichs suchen mit seiner gesunden Nähe zu Wien.

**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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap