

## **SCHULTZ IMMOBILIEN - Tolle Balkonwohnung!**



**Objektnummer: 1289**

**Eine Immobilie von Schultz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 50,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,20                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 189.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Roland Schultz

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz  
Dr. Ignaz Weber Gasse 4  
2353 Guntramsdorf

T +43 680 50 57 333

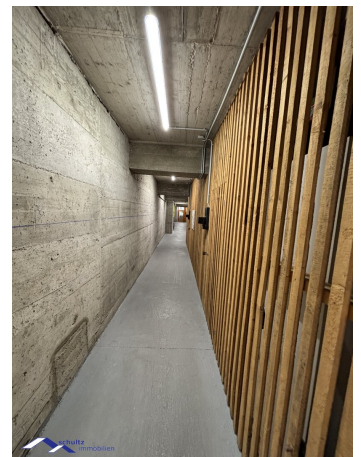
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im dritten Liftstock überzeugt durch ihre angenehme Ruhelage sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Baden und bietet ein komfortables Wohnambiente mit Potenzial zum Wohlfühlen.

Besonders hervorzuheben ist der schöne Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Geheizt wird mit einer Gastherme. Die Küche könnte man modernisieren. Im Haus gibt es eine Waschküche.

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist das außergewöhnlich großzügige Kellerabteil mit rund 30 m<sup>2</sup> Fläche – ideal als zusätzlicher Stauraum oder für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Dank des vorhandenen Lifts ist die Wohnung bequem erreichbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie in ruhiger Lage von Baden!

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap