

**Baden: Büro, Ordination oder Wohnung - alles ist möglich!**



**Objektnummer: 2533/6885**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Kaufpreis:</b>	197.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.657,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,40 €
<b>USt.:</b>	15,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



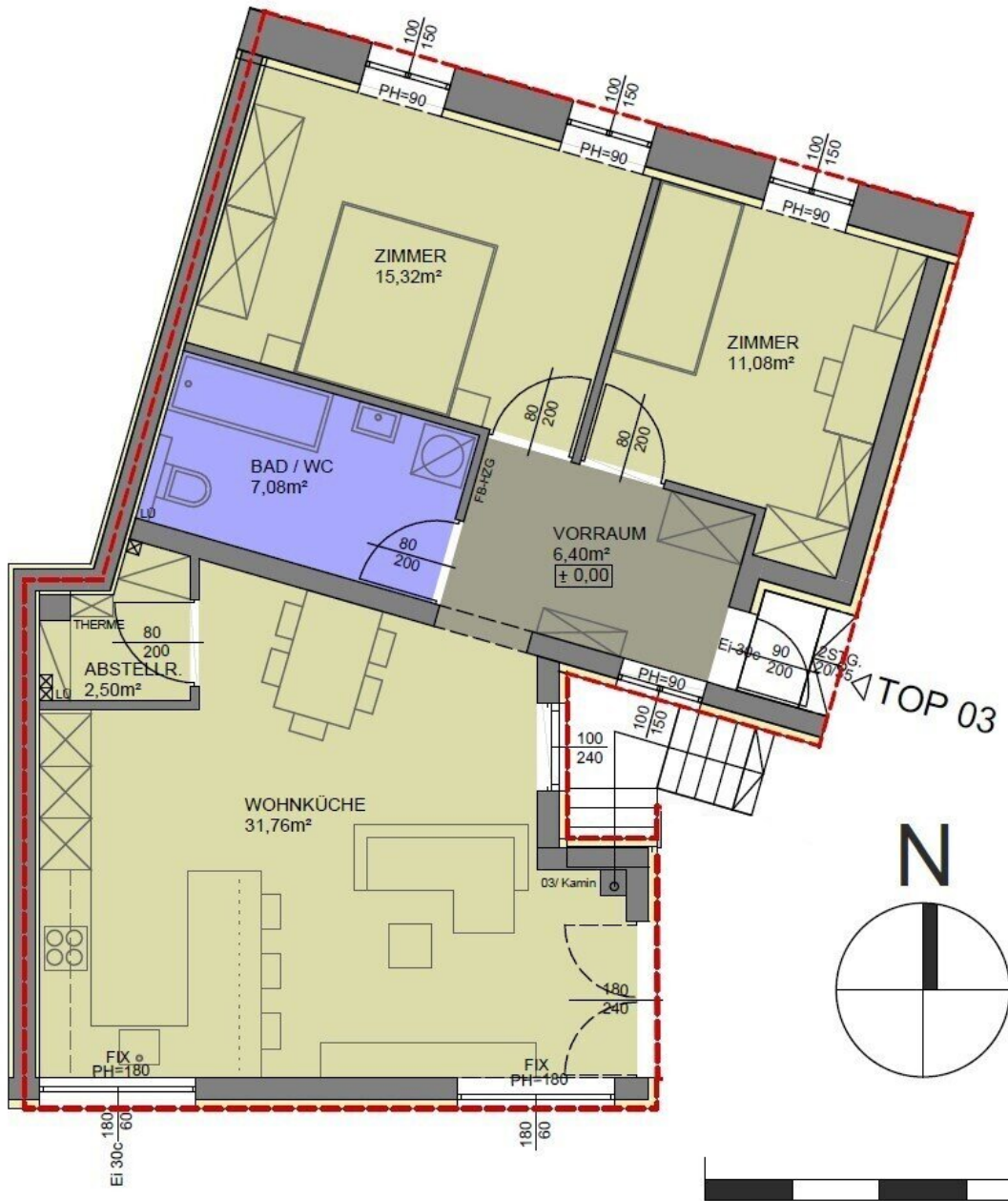
**Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien









M 1:100

## Objektbeschreibung

Dieses moderne, erst 2018 geschaffene Objekt wurde ursprünglich als Eigentumswohnung konzipiert, und verfügt über ein großes Wohnzimmer mit amerikanischer Küche, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Home-Office, einen Vorraum, und ein gut dimensioniertes Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und WC. Dank der ebenerdigen Lage samt eigenem Zugang vom Hof des Gebäudes, den straßenseitigen Fenstern der beiden Zimmer, sowie einer großen Glasfläche zum Hof wäre die Einheit aber auch eine gute Ordination oder könnte als Büro genutzt werden. Unmittelbar vor dem Zugang befinden sich die Parkplätze der Anlage, einen dieser Stellplätze können Sie optional erwerben (dieser ist jedoch im gegenständlichen Angebot nicht enthalten). Sofern Sie die Lage im Erdgeschoß und die Ausrichtung der Fenster nicht stört, haben Sie hier aber auch einen insbesondere für die sehr gute Lage in Baden preiswerten Wohnsitz vor sich, und natürlich wäre diese Immobilie dank des guten Preis-/Leistungsverhältnisses auch als Anlageobjekt zur Vermietung geeignet. Beheizt wird das Objekt mittels Fußbodenheizung, welche von einer Gasetagenheizung gespeist wird, ein praktischer Abstellraum und ein beeindruckende 5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum.

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé des Objekts an, welches die genaue Adresse, alle Daten, sowie weitere Bilder enthält! Denken Sie bitte daran, bei Ihrer Anfrage Ihren vollen Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten qualifizieren können.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap