

**Perfekte Starterwohnung in Baden !**  
**\*renovierungsbedürftig\***



Loggia

**Objektnummer: 6547/4301**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	40,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,89 €
<b>Heizkosten:</b>	164,10 €
<b>USt.:</b>	44,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld















## Objektbeschreibung

### Sie träumen von Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort oder einer Anlagemöglichkeit?

Dann haben wir die perfekte Wohnung in Baden für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Charmante Wohnung mit gemütlicher Loggia !**
- **Nutzfläche** von rund **40,45 m<sup>2</sup> + 6,98 m<sup>2</sup> Loggia**  
bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, Küche und einem Zimmer (Wohn-, Schlaf- u. Essbereich) mit Zugang auf die Loggia
- **renovierungsbedürftiger Zustand**
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Innenjalousien**
- zugeordneter Abstellraum (im Dachgeschoß)

#### Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich im wunderschönen Baden und überzeugt durch den **ihren durchdachten Grundriss** und die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Mit dem **Lift** des gepflegten Wohnhauses gelangen Sie in den **2. Stock**. Vom Flur aus befindet sich linkerhand das **Badezimmer** ausgestattet mit **Wanne, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss**. Weiters steht Ihnen auf der rechten Seite die kleine aber

feine **Küche** zur Verfügung. Der Wohnbereich ist einladend hell und bietet **Platz** zum Schlafen, Essen und Wohnen. Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche **Loggia**, wo Ihrer Entspannung nichts im Wege steht.

**Highlights für Natur- und Erholungssuchende in der Umgebung** – ganz gleich, ob jung oder alt: In wenigen Autominuten erreichen Sie den weitläufigen **Doblhoffpark** mit seinem berühmten **Rosarium**, großzügigen Grünflächen und schattigen Spazierwegen, ideal zum Entspannen oder für aktive Stunden im Freien. Auch der idyllische **Kurpark Baden** lädt mit gepflegten Anlagen, Spielmöglichkeiten und ruhigen Plätzen zum Verweilen ein. Für sportlich Aktive bieten sich zahlreiche Lauf- und Radstrecken rund um den **Wienerwald** an, während die charmante Innenstadt von Baden bei Wien mit **Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten** zum Flanieren einlädt. Zusätzlich sorgt das nahegelegene **Strandbad Baden** an warmen Tagen für Abkühlung und Freizeitspaß.

#### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Fernwärme**. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

#### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

#### **Verkehrsanbindung:**

Bahnhof / Schnellbahn (ca. 8–10 Gehminuten entfernt):

Bahnhof Baden – **S3, REX1** Richtung Wien (Meidling, Hauptbahnhof) sowie Richtung Wiener Neustadt

Badner Bahn / Straßenbahn (ca. 10–12 Gehminuten entfernt):

Baden Josefsplatz – **Badner Bahn** Richtung Wien Oper / Karlsplatz

Buslinien (ca. 1–3 Gehminuten entfernt):

Haltestellen im Bereich Mühlgasse / Wiener Straße

- **301, 302, 303, 308, 315:** regionale Verbindungen in Baden und Umgebung sowie Richtung Wien

### **Mit dem Auto:**

Mit dem Auto erreichen Sie das **Zentrum von Wien (z. B. den Stephansplatz)** in **rund 30–35 Minuten**. Die Wiener Außenring Autobahn A21 ist in etwa 10–15 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung sowohl an die Südautobahn A2 Richtung Graz als auch an die Westautobahn A1 Richtung Linz und Salzburg. Zusätzlich gelangen Sie in wenigen Minuten auf die B210 Badener Straße, die eine direkte Verbindung in die umliegenden Orte sowie nach Wien gewährleistet.

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap