

## **Lichtdurchflutete Dachresidenz mit Weitblick im Herzen von Baden**



**Objektnummer: 2143/49**

**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	151,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	431.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.852,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	338,54 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	104,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



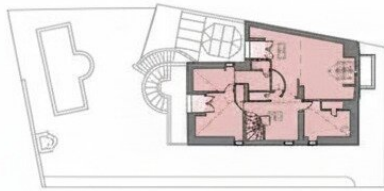
**Mirjam Binder**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

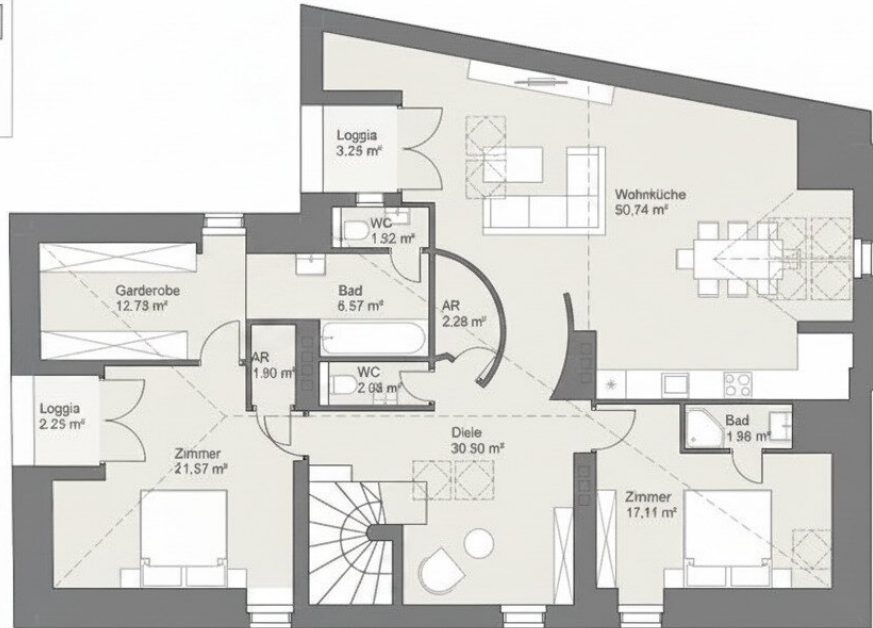








Dachgeschoss



Dachgeschoss

<b>TOP 4</b>	<b>151,12 m<sup>2</sup></b>
AR	1,68 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	Dachgeschoss
Vorrzimmer	2,66 m <sup>2</sup>
Diele	30,98 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>
AR	2,38 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
Bad	8,87 m <sup>2</sup>
AR	1,00 m <sup>2</sup>
Garderobe	12,70 m <sup>2</sup>
Bad	1,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	21,58 m <sup>2</sup>
Wohnküche	50,76 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	151,12 m <sup>2</sup>
Loggia	5,88 m <sup>2</sup>
AR (Souterrain)	1,68 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung in der Strassergasse 19, 2500 Baden, bietet auf rund 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles und helles Zuhause. Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Eckküche und Kochinsel schafft ein einladendes Raumgefühl und führt auf eine Loggia (3,25 m<sup>2</sup>) mit schönem Ausblick. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidezimmer und Zugang zur zweiten Loggia (2,23 m<sup>2</sup>), sowie eine großzügige Diele. Weiters weist die Wohnung zwei Badezimmer sowie zwei separate WC auf. Teilbereiche der Wohnung sind klimatisiert. Hochwertige Parkettböden und eine Gaszentralheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Ideal für alle, die großzügiges Wohnen in zentraler, ruhiger Lage schätzen. Es ist kein Personenaufzug vorhanden. Der im Souterrain befindliche Abstellraum bietet eine weitere Stauraummöglichkeit.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap