

Charmante 4-Zimmer Wohnung mit 140 m² Garten in Leesdorf



Objektnummer: 960/74924
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

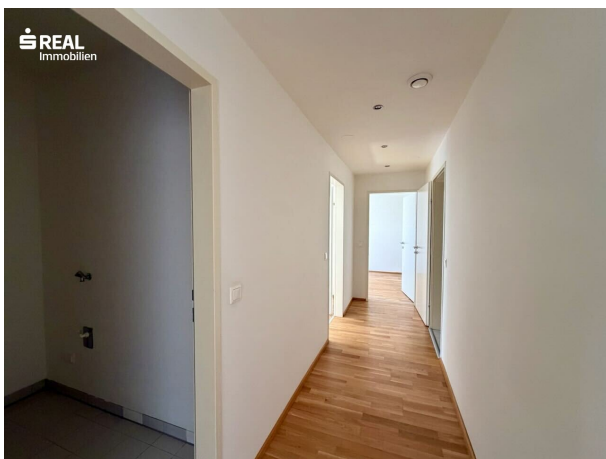
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	139,66 m ²
Keller:	5,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.989,68 €
Kaltmiete (netto)	1.619,02 €
Kaltmiete	1.846,03 €
Betriebskosten:	207,69 €
Heizkosten:	99,17 €
USt.:	44,48 €

Ihr Ansprechpartner

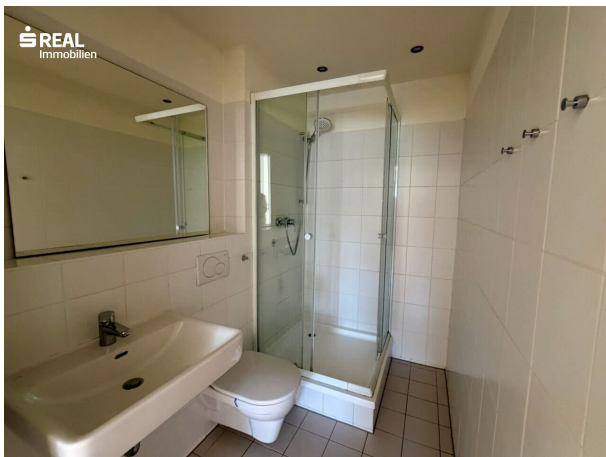


Karl Fröschl

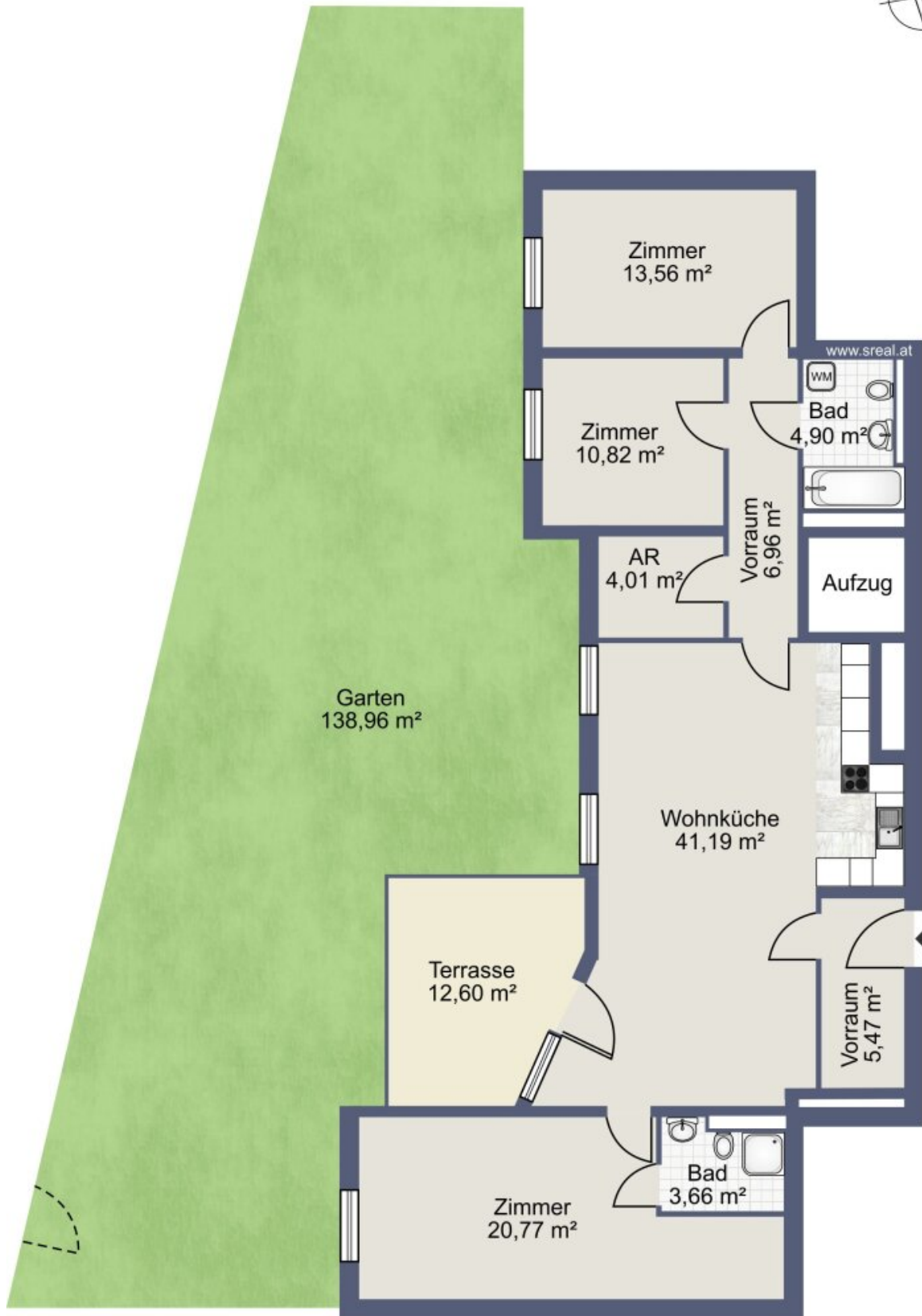
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling



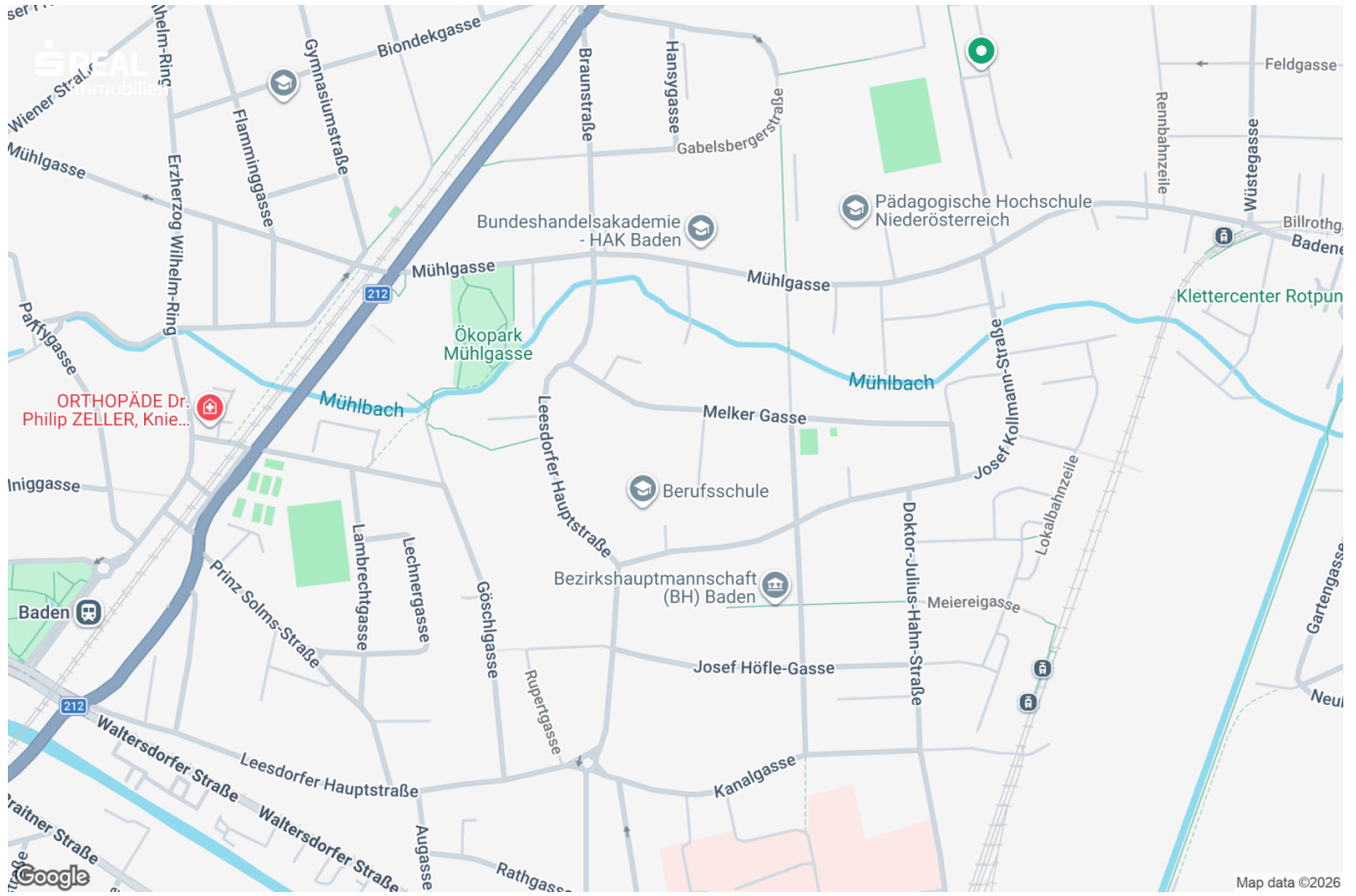


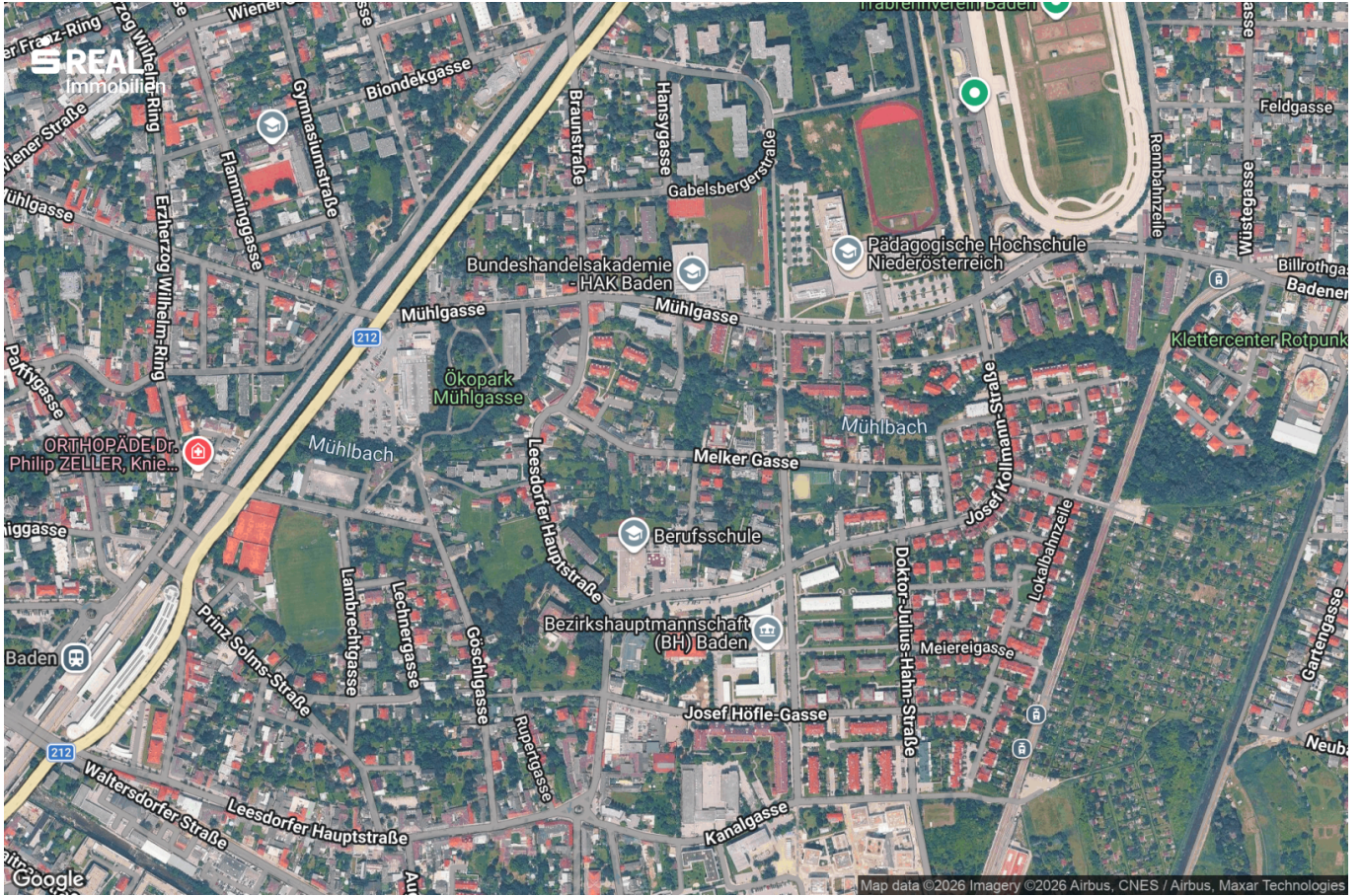






Skizze Wohnung





Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Leersdorf.

Die Wohnung hat folgende Features:

- Barrierefrei
- Wohnfläche ca. 111 m²
- Terrasse ca. 13 m² (mit elektrischer Segeltuchbeschattung)
- Garten ca. 140 m² + Gartenhaus
- Keller ca. 5 m²
- 2 Badezimmer (1x mit Wanne & 1 x mit Dusche)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Induktionsherd (kein Kühlschrank)
- Außenrollos
- Fliegengitter (in den Schlafzimmern)
- Parkett
- 2 PKW-Tiefgaragenstellplätze

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme und wird in den Wohnungen als Fußbodenheizung ausgeführt.

Mit dem Lift gelangt man bequem von der Wohnungsetage zu seinem Tiefgaragenparkplätzen, dem Fahrrad. Und Kinderwagenraum und dem Kellerabteil.

Die Infrastruktur

Die perfekte Infrastruktur und die mondäne Fußgängerzone mit zahlreichen renommierten Geschäften und Lokalen machen die Kurstadt Baden zu einer bedeutenden und beliebten Einkaufsstadt, die sich auch durch seine verkehrsgünstige Lage - einerseits durch gute Bus- und Bahnverbindungen (Südbahn, Badner-Bahn) und andererseits durch die Autobahnnähe - auszeichnet.

Entspannung beim Besuch bei einem der vielen bekannten Heurigen & Restaurants, unzählige Ausflugs- und Wandermöglichkeiten in die Umgebung sowie ein breit gefächertes und abwechslungsreiches Kulturprogramm, das für jeden Geschmack das Richtige bereithält, bieten eine hohe Lebensqualität. Als Kurstadt aber auch in Sachen Lifestyle (Casino, Römertherme) hat Baden, dass 2021 von der UNESCO zur Weltkulturerbestadt ernannt wurde, einiges zu bieten und ist weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Machen Sie sich selbst ein Bild der Wohnung und des Zustands mit Hilfe unseres 360° Rundgangs: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3150868?accessKey=6a1b>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.