

## Wohnen wie im Park | 100 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer, Loggia & Garage



Highlight SW Loggia

**Objektnummer: 1465**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marchetstraße 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 116,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,56
Kaufpreis:	359.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.586,41 €
Betriebskosten:	199,14 €
Heizkosten:	152,88 €
USt.:	51,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch













## Objektbeschreibung

### Das Wichtigste auf einen Blick:

- Ruhige Grünlage in gepflegter Wohnhausanlage auf rund 5.900 m<sup>2</sup> Grundstück
- Rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive 9,6 m<sup>2</sup> Südwest-Loggia mit Grünblick
- Wohnzimmer mit Loggia, zwei Schlafzimmer, separate Küche, Bad, WC und Abstellraum
- Gepflegter Zustand mit modernisiertem Badezimmer und Potenzial für individuelle Modernisierungen
- Tiefgaragenplatz, Kellerabteil, Fahrradraum, Waschküche und Lift vorhanden
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=H4c52WZWEW4>

### Die ausführliche Beschreibung:

Die Anfang der 1970er Jahre errichtete **Wohnhausanlage** wurde bewusst von der Marchetstraße zurückversetzt in den Südhang geplant und umfasst auf dem rund 5.900 m<sup>2</sup> großen Grundstück insgesamt 45 Wohnungen auf zwei Stiegen sowie eine gemeinsame Tiefgarage. Grünflächen und der gewachsene Baumbestand verleihen der Anlage einen angenehm ruhigen und grünen Charakter. Dank laufender Instandhaltung befindet sich das Wohnhaus in einem guten, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand. Trotz der ruhigen Lage erreicht man die Badener Innenstadt in nur wenigen Minuten, eine Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Anlage.

Die **Wohnung** befindet sich im zweiten Liftstock der Stiege 1 und verfügt inklusive Loggia über eine Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup>. Vom Vorzimmer aus sind sämtliche Räume zentral begehbar. Das Raumangebot umfasst ein Wohnzimmer mit Ausgang auf die Südwest-Loggia, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einen praktischen Abstellraum. Durch die durchgesteckte Anordnung der Wohnung ist zudem ein angenehmes Querlüften möglich.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Einige Ausstattungsdetails stammen zwar aus einer anderen Zeit und entsprechen nicht mehr jedem modernen Geschmack, vermitteln jedoch ein hochwertiges und liebevoll erhaltenes Gesamtbild. Wer möchte, kann die Wohnung sofort beziehen; wer moderne Akzente setzen möchte, findet hier eine ideale Basis für eine behutsame Modernisierung.

Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges **Kellerabteil**, einen **Tiefgaragenplatz** im Haus, einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <975m

Klinik <725m

Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.475m

Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <975m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <5.875m

### **Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Polizei <1.425m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <1.125m

Autobahnanschluss <4.400m

Straßenbahn <1.125m

Flughafen <5.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap