

**Traumhafte Eigentumswohnung im Herzen der Stadt -  
Ideal für Anleger und Paare!!!**



Küche

**Objektnummer: 1760/1269**  
**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,60
<b>Kaufpreis:</b>	219.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,85 €
<b>USt.:</b>	15,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

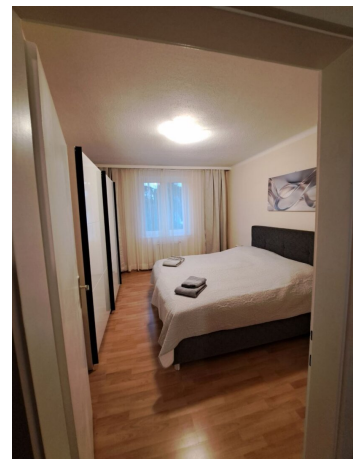


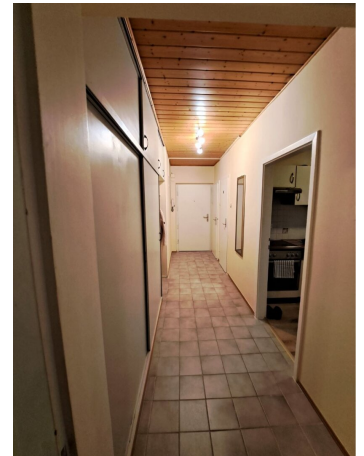
**Paul Kleindl**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 520  
H +43 699

Gerne stehen  
Verfügung.





## Objektbeschreibung

**Sehr schöne möblierte, zentral gelegene 2 Zimmerwohnung im Zentrum von Baden ideal für Anleger und Paare, worauf warten Ihr kleines Paradies wartet auf Sie!!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete Eigentumswohnung bietet Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine perfekte Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch die ruhige Lage, da sich das Rosarium sowie das Strandbad in nur 5min Entfernung befinden.

(Kein Lift vorhanden.)

### Highlights der Wohnung:

- **Helle Räume:** Große Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre.
- **Moderne Ausstattung:** Die Wohnung ist sehr gemütlich ausgestattet und bietet eine moderne Küche sowie ein ansprechendes Badezimmer.
- **Balkon mit Aussicht:** Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem eigenen Balkon mit Blick ins Grüne.
- **Zentrale Lage:** Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung

### Zusätzliche Vorteile:

- **Privatparkplatz ist vor den Haus verfügbar**
- **Gute Nachbarschaft:** Eine freundliche und ruhige Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.
- **Fahrradraum**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Koffer packen und einziehen!! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.