

## Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 7509/155**

**Eine Immobilie von Silvia Maschat Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	58,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.301,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,71 €
<b>Heizkosten:</b>	150,57 €
<b>USt.:</b>	44,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete 447,61 + HK 103,23 + BK 139 + Ust 79,31 = 769,15 MV befr. bis 30.06.2029

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







## Objektbeschreibung

Die Wohnung im ersten OG (ohne Aufzug) verfügt über eine optimale Raumaufteilung. Beide Zimmer, Bad/WC sind vom Flur aus zu erreichen. Küche und Loggia grenzen an das Wohnzimmer an. Beide Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet; die übrigen Räume mit Fliesen. Das Wohnzimmer ist sehr geräumig und verfügt über ein Fenster nach Norden und die Balkontüre nach Osten.

2020 wurden die Dächer in der Wohnanlage erneuert und aktuell wird die Heizungsregelung (Fernwärme) erneuert und die Leitungen isoliert. Weitere wesentliche Sanierungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren vermietet. Der aktuelle Mietvertrag ist bis 2029 befristet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

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

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap