? Alle Zimmer zentral begehbar – durchdachte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Vorraum

Objektnummer: 2142/21830

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	298.500,00 €
Betriebskosten:	258,54 €
Sonstige Kosten:	120,16 €
Provisionsangabe:	

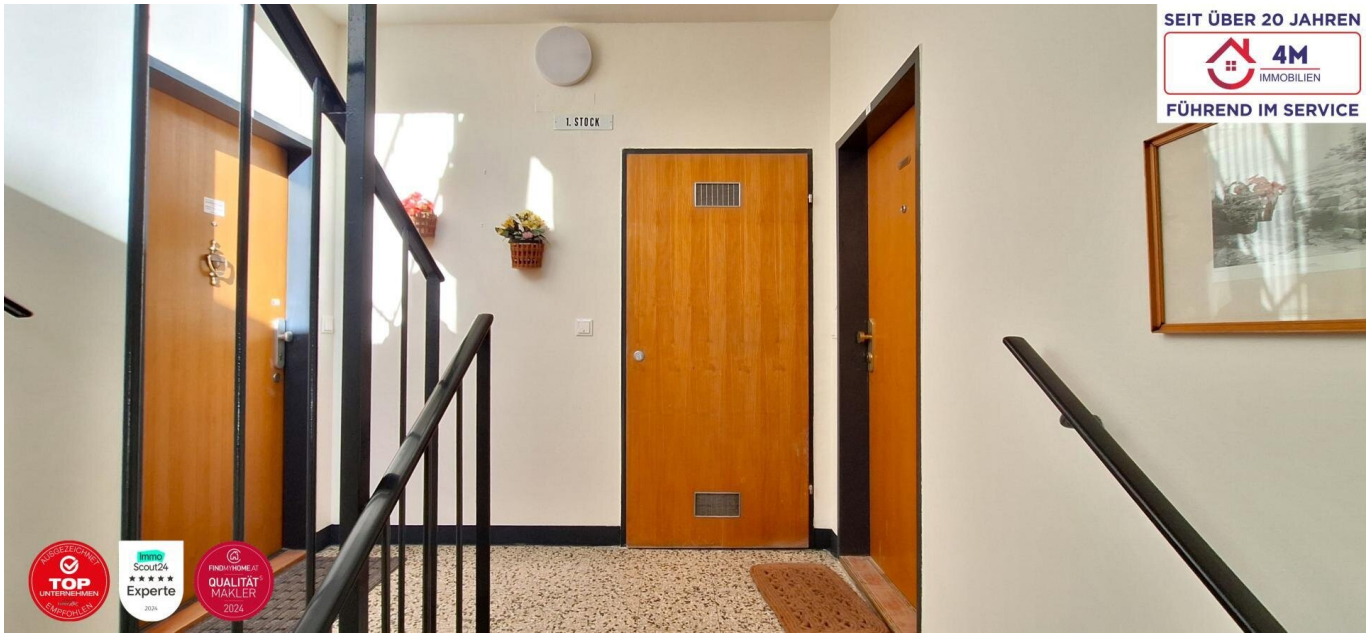
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erich Schuller, BA

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten


1. STOCK
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

virtuelle Besichtigung: https://my.matterport.com/show/?m=twqSMJMLsKt

Zum Verkauf steht eine rund 89 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit einer ca. 12 m² großen Loggia in begehrter Lage von Baden.

Die Wohnung liegt im 1. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage aus den späten 1960er-Jahren und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, helle Räume und eine zentrale Begehbarkeit aller Zimmer.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit ca. 26,5 m², von dem aus man direkt auf die südöstlich ausgerichtete Loggia gelangt. Die beiden weiteren Zimmer kann man als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen.

Die separate Küche ist mit einem pflegeleichten PVC-Boden ausgestattet. In den Nassräumen sowie auf der Loggia wurden Fliesen verlegt, während in den Wohnräumen hochwertiger Echtholzparkett vorhanden ist.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC ist separat.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer (ca. 26,5 m²)

- Loggia (ca. 12 m²)

- Zimmer 1 (ca. 19 m²)

- Zimmer 2 (ca. 17 m²)

- Vorzimmer (ca. 12,5 m²)

- Küche (ca. 8 m²)

- Bad (ca. 4,5 m²)

- WC (ca. 1,5 m²)

Ein Garagenstellplatz ist ebenfalls der Wohnung zugeordnet und kann für € 21.500,- zusätzlich erworben werden.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Baden, nur wenige Gehminuten vom Doblhoffpark entfernt. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken. Für Freizeit und Erholung bieten sich vielfältige Möglichkeiten.

Nach Anfrage senden wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zu.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Erich Schuller unter der Telefonnummer +43 664 51 55 837 oder per E-Mail schuller@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap