

## ? 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

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,54 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	120,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

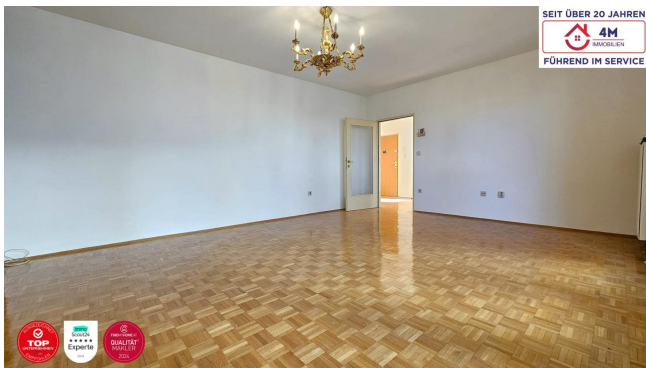
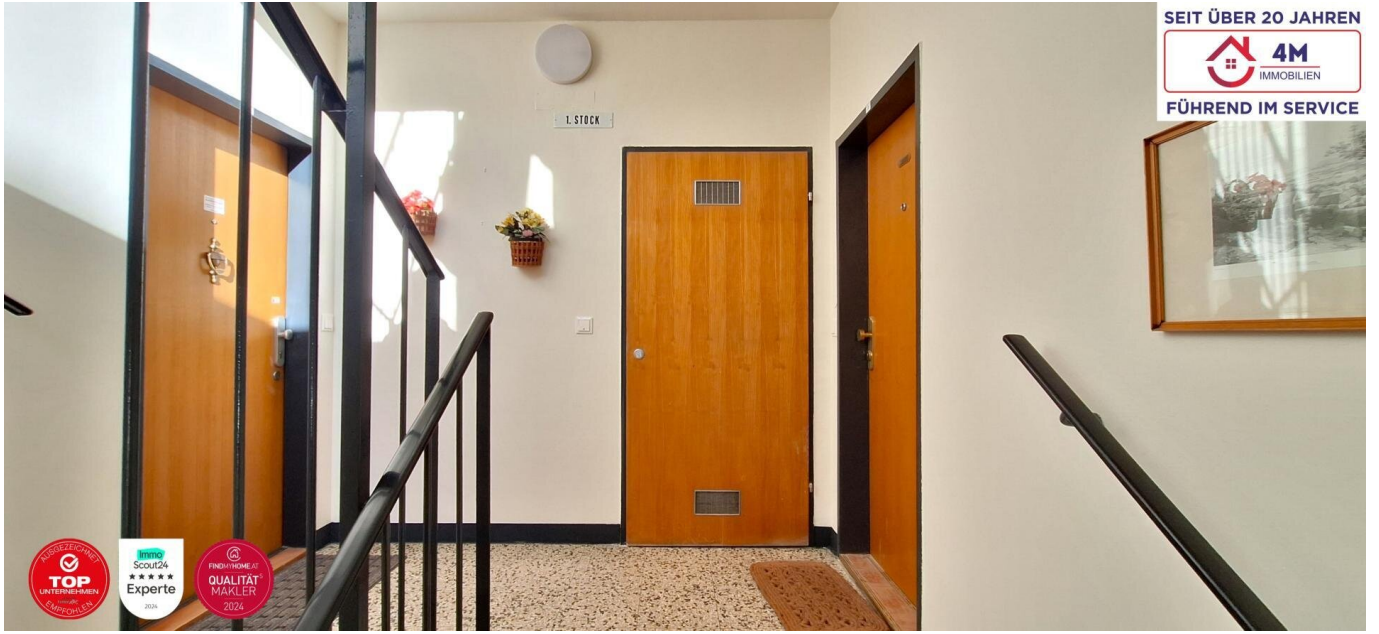
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erich Schuller, BA**

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



## Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf steht eine rund 89 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit einer ca. 12 m<sup>2</sup> großen Loggia in beehrter 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>)
- Loggia (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 19 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 17 m<sup>2</sup>)
- Vorzimmer (ca. 12,5 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Bad (ca. 4,5 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)

Ein Garagenstellplatz ist ebenfalls der Wohnung zugeordnet und kann für € 19.000,- 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