

Wohnen in Baden bei Wien – Gemütliches Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten



Objektnummer: 865

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	206,88 m ²
Nutzfläche:	230,13 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	30,28 m ²
Heizwärmebedarf:	83,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	67,63 €
USt.:	13,53 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Hollub

NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Dieses 2022 komplett generalsanierte Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten, befindet sich in Bahnhofsnähe und präsentiert sich in einem modernen und einladenden Stil.

Das Gebäude wurde 2003 thermisch saniert, neue Fenster eingebaut sowie das Dach und die Dachrinnen erneuert. Alle Wasser und Kanalleitungen sowie Heizungsrohre wurden ebenfalls erneuert.

Bei der Renovierung wurden hochwertige Materialien verwendet.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Baden bei Wien bietet insgesamt drei attraktive Wohneinheiten, die derzeit teilweise zusammengelegt sind. Das Haus besticht durch moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilungen und eine hervorragende Lage. Es eignet sich ideal für Investoren, Familien oder Eigennutzer, die Wohnen und Vermietung kombinieren möchten.

Top 1 – ca. 38,32 m²

Bestehend aus: Windfang, Abstellraum, Zimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche

Aktuell ist Top 1 mit Top 2 verbunden, kann aber bei Bedarf wieder getrennt werden

Top 2 – ca. 48,08 m²

Bestehend aus: Vorraum, WC, Küche, Badezimmer mit Wanne, 2 Zimmer, Schrankraum, Abstellraum, Keller (ca. 30,28 m²)

Top 3 – ca. 131,89 m² (Erstbezug)

Großzügiger Vorraum mit Stiegenaufgang zu den Wohnräumen

Weiterer Vorraum, Küche, Abstellraum, zirka 32 m² großer Wohnbereich, drei zentral begehbare Schlafzimmer, großes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung: Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, separates WC mit Handwaschbecken.

Modernste Technik: doppelt verglaste Fenster mit Außenjalousien, WLAN-fähige Klimaanlage in allen Räumen, Beheizung und Warmwasser mittels Brennwertgerät inklusive Bosch Raumthermostat und Heizkörperthermostate (WLAN-fähig)

Klimaanlagen in allen Wohn und Schlafräumen in Top 3 der Marke Panasonic (WLAN fähig).

Ein zugehöriger KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis inkludiert und rundet dieses Angebot ab.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap