

1 Zimmer Wohnung am Doblhofpark



Objektnummer: 311136

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marchetstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,99 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,82 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	159.500,00 €
Betriebskosten:	322,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

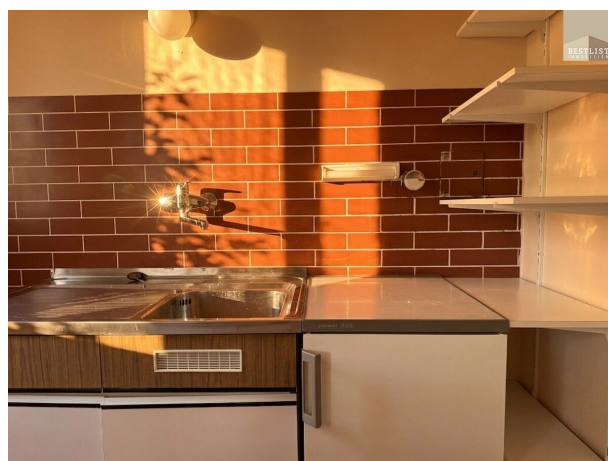
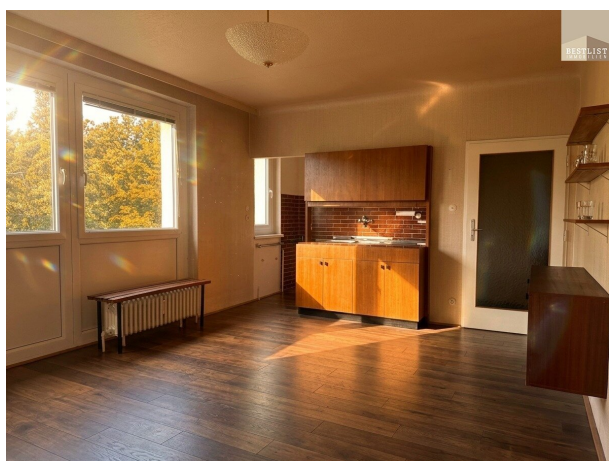
Ihr Ansprechpartner



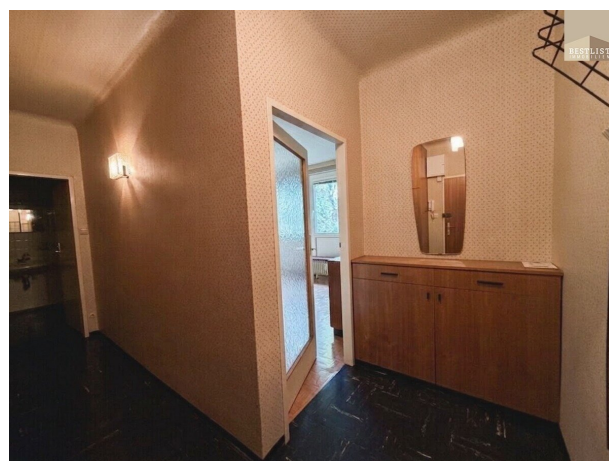
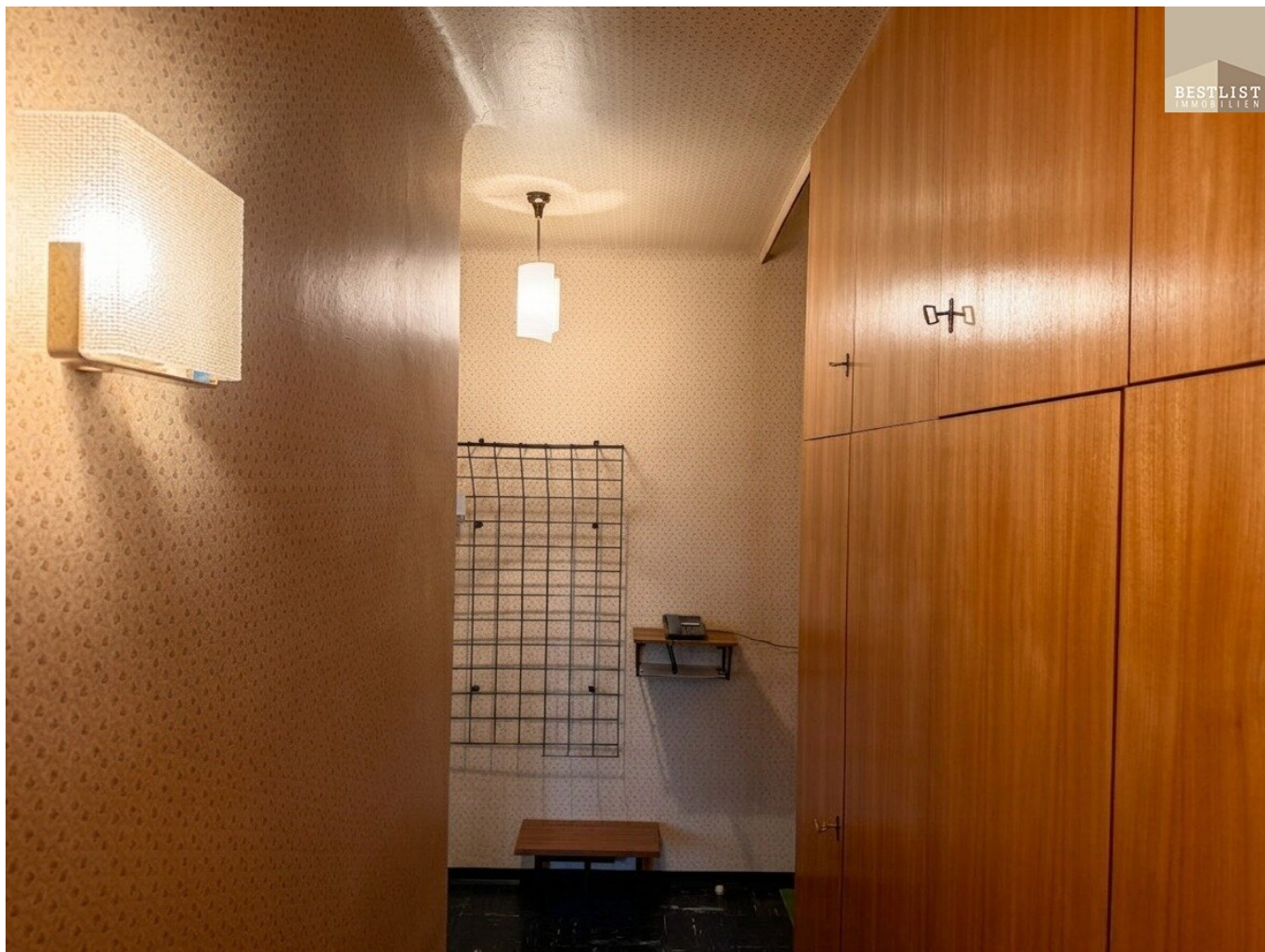
Peter Krammer

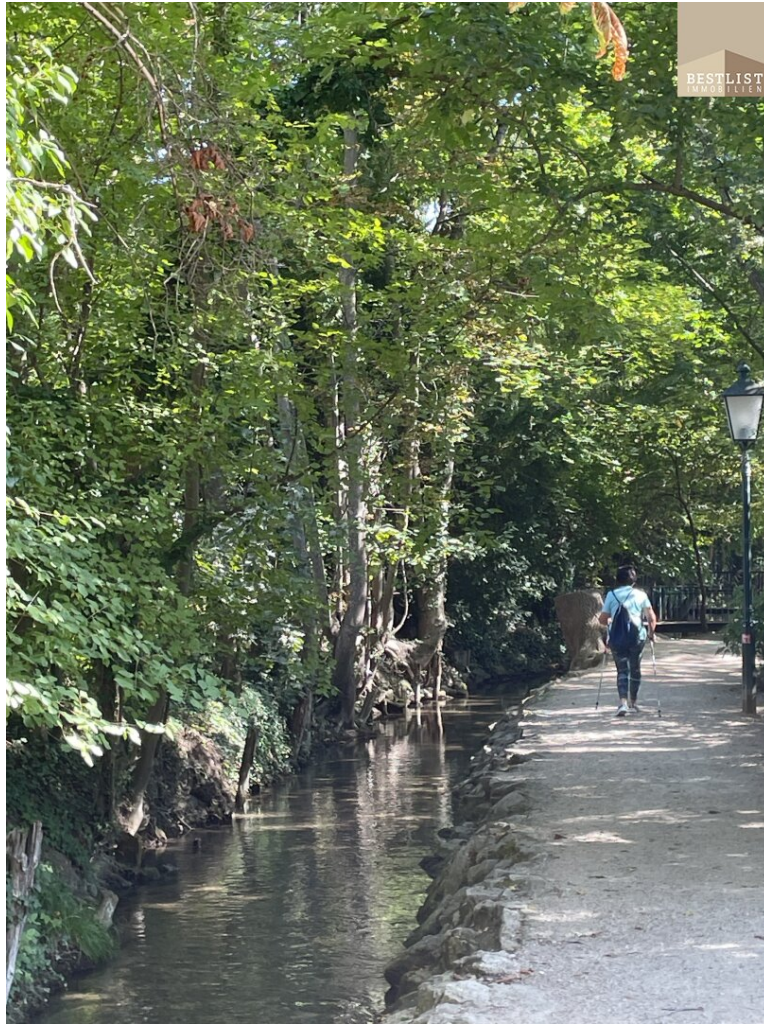
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden



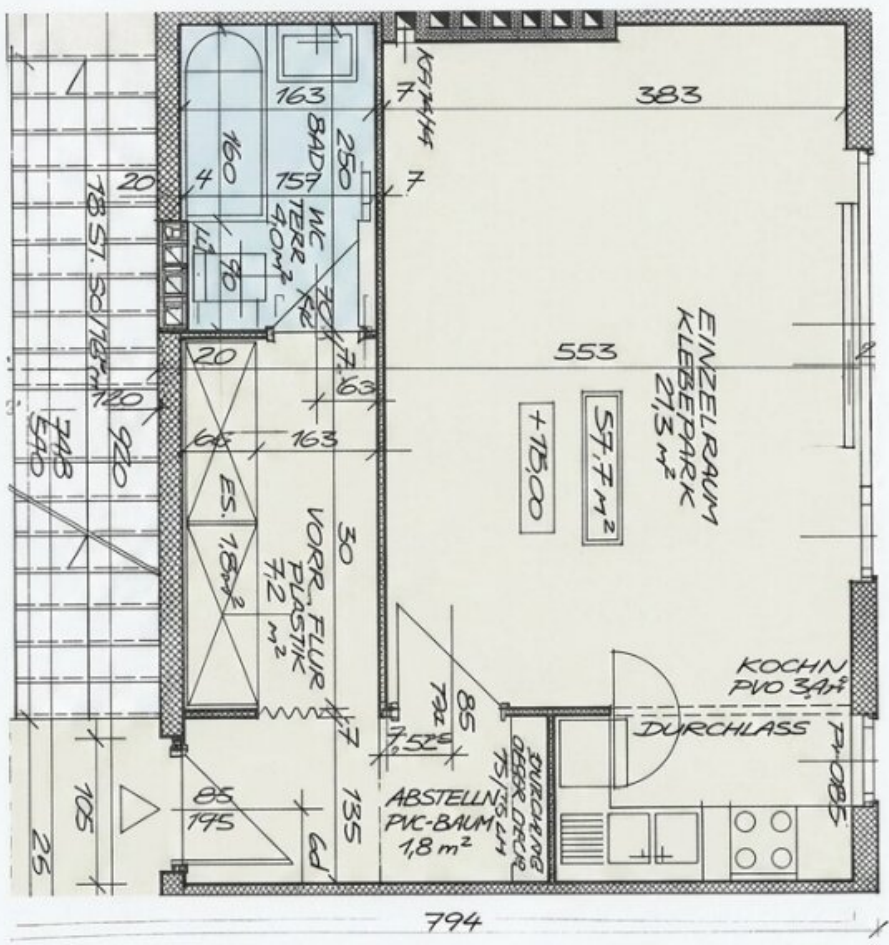












Stiege 1, 3. Stock, Tür 16

Objektbeschreibung

Kompakte Eigentumswohnung in begehrter Grünruhelage am Doblhofpark

In ausgezeichnetener Wohnlage, unmittelbar beim beliebten Doblhofpark mit seinem idyllischen Teich, gelangt diese Eigentumswohnung mit rund **40 m² Wohnfläche** zum Verkauf. Die Badener Innenstadt sowie die Fußgängerzone sind in weniger als zehn Gehminuten bequem erreichbar.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss: Vom großzügigen Vorraum mit praktischen Stauraummöglichkeiten gelangen Sie in das Badezimmer sowie in den hellen Wohn- und Schlafbereich. Die Küche ist derzeit offen in den Wohnraum integriert und kann bei Bedarf räumlich abgetrennt werden. Die großzügige Fensterfront über nahezu die gesamte Raumbreite sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht. Innensalousien sind bereits vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, sie mit einer zeitgemäßen Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr guten Erhaltungszustand. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme über Radiatoren. Größere Sanierungsmaßnahmen im oder am Gebäude sind laut Hausverwaltung derzeit nicht vorgesehen.

Highlights auf einen Blick

- Begehrte Wohnlage direkt am Doblhofpark
- Weniger als 10 Gehminuten in die Badener Innenstadt
- Ca. 40 m² Wohnfläche
- Praktischer Grundriss mit großzügigem Vorraum
- Heller Wohnraum mit großer Fensterfront
- Küche bei Bedarf separat gestaltbar
- Fernwärme
- Personenaufzug
- Keller & Fahrradraum

- Stellplatz auf Anfrage und etwas Geduld verfügbar (Keine Parkzone)
- Gepflegtes Wohnhaus ohne geplante Großsanierungen
- Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser: ca. **€ 322,- pro Monat**

Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger, die eine kompakte Wohnung in einer der gefragtesten Wohnlagen Badens erwerben und nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <1.250m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap