

**PROVISIONSFREI - Keine KI - Alles ECHT - Erstbezug nach
Kernsanierung - 3 Zimmerwohnung mit Loggia**



Objektnummer: 8230/271

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Nutzfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,73 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	285.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +43 677 6484 92 92
H +43 677 6484 92 92



 **PRADIUM**
IMMOBILIEN GMBH

IMMOBILIEN-HIGHLIGHT

MODERN, SANIERT, KOMFORTABEL, ZENTRUMSNAH.

PROVISIONSFREI!
Für Käufer
provisionsfrei

★ **PROVISIONSFREI:**
für Käufer / **Ersparnis € -10.260,-**

★ **KERNSANIERT:**
Wasser- & Abwasserinstallation neu / Elektroinstallation neu

★ **LAGE:**
Zentrumsnah / Weitblick

★ **EFFIZIENT:**
Fernwärme / Thermofassade / Energieeffizienzklasse B

★ **PARKEN:**
gebührenfrei auf der Straße / Stellplatz mietbar mtl. ab € 12,-



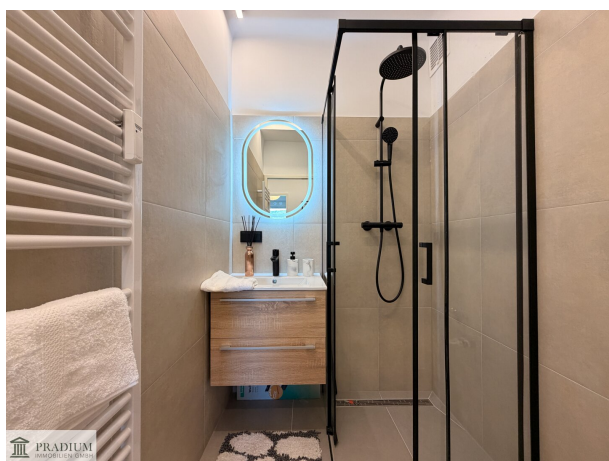
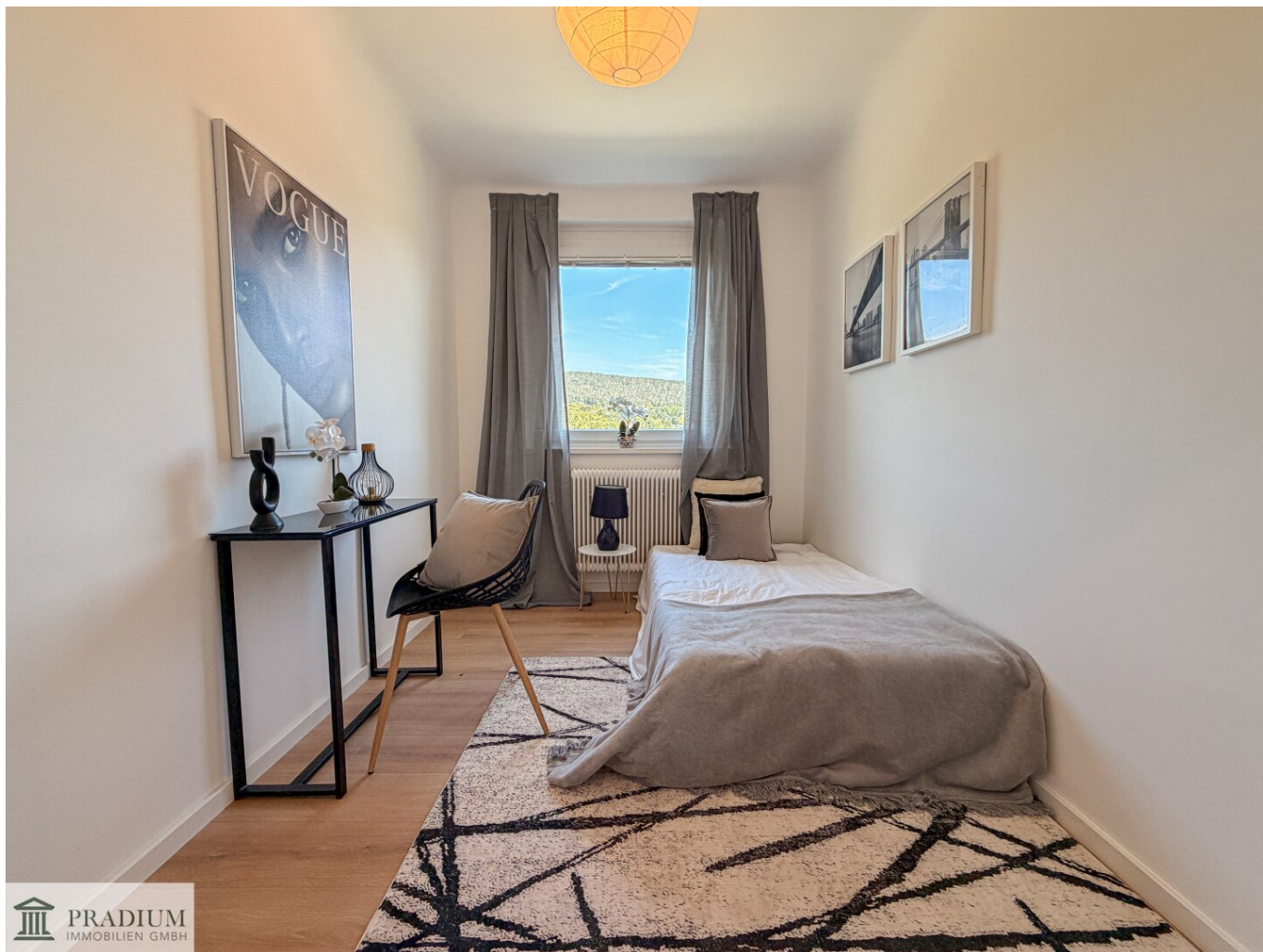






 **PRADIUM**
IMMOBILIEN GMBH









WHG

PLAN

Objektbeschreibung

Sorgenfrei für Jahrzehnte durch die bereits durchgeführte thermische Sanierung des Hauses und die kürzliche **Kernsanierung** der Wohnung (inkl. aller **Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen**), die modernen Wohnkomfort mit der besonderen Lebensqualität Badens verbindet. Durch die Lage auf der hinteren Seite der Wohnhausanlage hat man einen wunderbaren Blick über das Strandbad auf den Mitterberg. Von der Loggia hat man einen seitlichen Weitblick auf den Römerberg. Die Wohnung wurde gerade kernsaniert und bietet jegliche moderne Annehmlichkeiten sowie geringe Heizkosten durch Fernwärme. Die Wohnung wird möbliert besichtigt. Die Möbel sind jedoch kein Bestandteil des Verkaufsangebotes.

Ein weiteres Highlight ist das kostenlose Parken auf der Straße, da diese außerhalb der gebührenpflichtigen Kurzparkzone (Grün) liegt.

Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit dem Ausgang auf die Loggia, aber fangen wir von vorne an..

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Kinderzimmer/Home-Office
- Schlafzimmer
- Wohn- Esszimmer
- Loggia

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Wohnungsplan im Exposé, welches wir Ihnen gerne automatisiert zusenden.

Mit dem Lift hinauf und dann über Treppen im obersten Stock werden Sie mit herrlichem Weitblick belohnt. Der Vorraum macht alle Zimmer zentral begehbar, beginnend mit der Küche auf der linken Seite. Rechter Hand findet man das WC und dann das Badezimmer mit Dusche. Ein Home-Office bzw Kinderzimmer ist das erste der insgesamt 3 Zimmer. Das Schlafzimmer

befindet sich am Ende der Wohnung, bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank.

Das bereits erwähnte Highlight ist das Wohnzimmer mit der direkt angeschlossenen und verglasten Loggia. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und wird schnell zum Lieblingsplatz: ein Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – hier lässt sich jeder Tag angenehm ausklingen und das das ganze Jahr hindurch!

Die Wohnung überzeugt nicht nur innen, sondern auch durch ihre Lage. Die Weilburgstraße gehört zu den beliebtesten Wohnadressen Badens: geprägt von Ruhe, Grün und doch nahe am pulsierenden Stadtleben. Der Kurpark, die Thermen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel – alles ist bequem erreichbar. Der Bahnhof Baden sowie die Badner Bahn bieten eine direkte Verbindung nach Wien, während die nahe A2 Autofahrern maximale Flexibilität ermöglicht.

Übersicht monatliche Kosten: Bei Verfügbarkeit stehen am Grundstück Parkplätze zur Anmietung zur Verfügung für monatlich 12,20€. Die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser belaufen sich auf 48,94€. Weitere monatlichen Kosten sind: Reparaturrücklage und Abfertigungsrücklage (insg. 75,06€). Die monatlichen BK für Müll, Abwasser, Versicherung, Grünflächenbetreuung, etc. kommen auf 242,37€

Ein aktuell noch aushaftendes Sanierungsdarlehen wird extra über die Betriebskosten eingehoben idHv rund 35€/Monat.

Diese Wohnung vereint **Qualität und Lebensfreude** – ein perfektes Zuhause für alle, die modernen Wohnkomfort in einer der schönsten Städte Niederösterreichs suchen mit seiner gesunden Nähe zu Wien.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap