DAS SIND SCHÖNE AUSSICHTEN!! Ruhig gelegene, lichtdurchflutete FAMILIENWOHNUNG in TOP-LAGE



Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300163203

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	196,98 €
Heizkosten:	161,79 €
Sonstige Kosten:	89,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010











Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser charmanten, im 2. Liftstock befindlichen **ca. 83m²** großen Wohnung inkl. ca. **5,5m²** großen **Loggia** mit Fern-/Grünblick in herrlicher Ruhelage.

Ein trockenes Kellerabteil rundet das räumliche Angebot ab.

Raumaufteilung:

- Zentral begehbarer geräumiger Flur
- 19,62m² großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die sonnige Loggia mit Markise
- 20,90m² großes Schlafzimmer mit französischem Balkon
- 10,91m² großes Kinderzimmer
- Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Toilette (Waschbeckenanschluss vorhanden)

Das ca. 1970 erbaute Haus ist außerordentlich gepflegt und wurde laufend modernisiert unter anderem wurden zum Beispiel die Stromleitungen und Fenster getauscht.

„Baden ist besonders – das wusste auch der Kaiser“

Baden hat alles, was das Herz begehrt und bietet unter anderem Kultur, Freizeitaktivitäten,

Veranstaltungen, Stadtgärten, einen Kurpark, Infrastruktur „you name it“!

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und fragen Sie heute noch an.

Die **Infrastruktur und Erreichbarkeit** sind als **sehr gut** zu bezeichnen:

Kindergarten: ca. 7 Minuten zu Fuß

Volksschule: ca. 13 Minuten zu Fuß

BUS: ca. 3 Minuten zu Fuß

Bahnhof Baden: ca. 11 Minuten mit dem Bus

Bahnhof Wien Meidling: ca. 35 Minuten (via Bus und Bahn)

Zentrum Baden / Stadttheater: ca. 15 Minuten zu Fuß

LDIL - ca. 7 Minuten zu Fuß

Kindergarten: ca. 7 Minuten zu Fuß

Volksschule: ca. 13 Minuten zu Fuß

Zusammengefasst bietet die Wohnung eine einzigartige Möglichkeit IHR wunderschönes Zuhause zu werden.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen, um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m
Post <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap