

**NEUER PREIS! Mitten im Stadtzentrum: ruhige Hoflage -
thermisch saniert - Fernwärme!**



Objektnummer: 2699/1788

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	159,33 €
USt.:	15,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

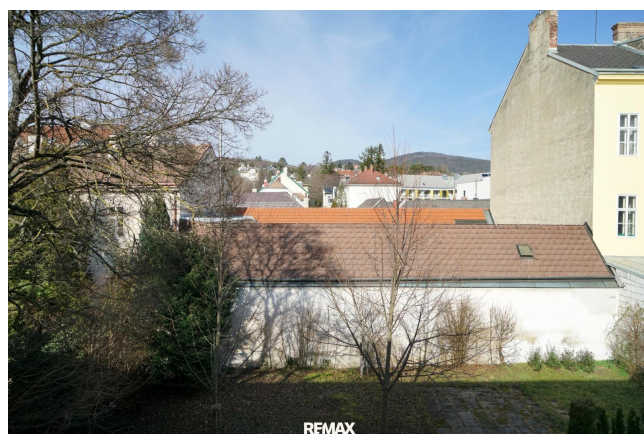


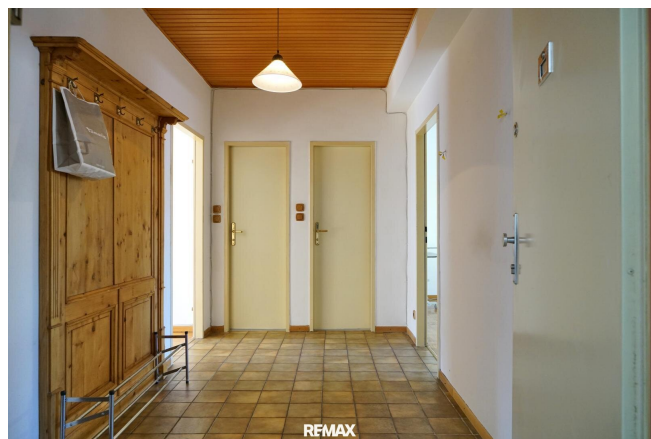
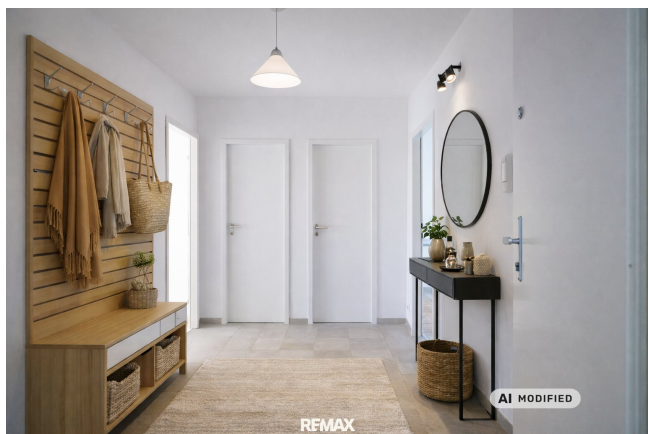
Roland Wurth

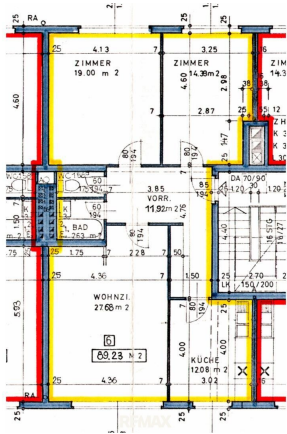
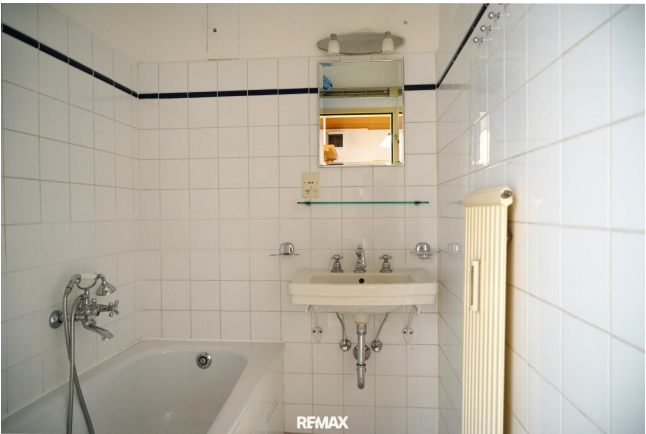
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden











Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Baden bei Wien – und doch angenehm ruhig gelegen – erwartet Sie diese geräumige, helle 3-Zimmer-Wohnung. Hier verbinden sich urbanes Leben, historische Kulisse und entspannte Wohnatmosphäre auf ideale Weise.

THERMISCH SANIERT + FERNWÄRME! Das 1975 errichtete Gebäude wurde 2016 thermisch saniert und bietet dadurch sehr gute Energieeffizienz. Beheizt wird komfortabel mittels Fernwärme, die 2-fach verglasten Fenster mit manuellen Rollläden wurden ca. 2008 erneuert.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) und überzeugt durch ihre besonders ruhige Hoflage – ein echtes Plus in zentraler Stadtlage.

Alle Räume sind vom Vorraum aus zentral begehbar – eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Familien als auch Paare oder anspruchsvolle Singles ideal ist.

- Großzügiges, südseitiges Wohnzimmer
- Große Küche mit Fenster
- Zwei geräumige, ruhig gelegene Schlafzimmer
- Kleines Badezimmer
- Separate Toilette

Die großen Fensterflächen in den Wohn- und Schlafräumen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Ein Kellerabteil mit 8,6 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Pkw-Abstellplätze im Hof stehen – je nach Verfügbarkeit – den Anrainern zur allgemeinen

Nutzung zur Verfügung.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

laufende Vorschreibung 2026 (inkl. MWSt):

- Betriebskosten € 175,26
- Rep. Rücklage € 49,44
- Sanierungsdarlehen bis 2031 € 149,15
- Gesamtbetrag € 373,85

Das Sanierungsdarlehen für die thermische Sanierung der Wohnanlage wird bis 2031 rückbezahlt. Nach dem Auslaufen reduzieren sich die monatlichen Kosten daher deutlich und Sie profitieren von niedrigen Heiz- und Betriebskosten.

Baden bei Wien – Lebensgefühl inklusive

Die historische Altstadt Badens mit ihren eleganten Bauten, kleinen Boutiquen und gemütlichen Cafés verleihen der Stadt ihr unverwechselbares Flair.

Der prachtvolle Kurpark Baden und die Fußgängerzone laden zum Flanieren ein. Kultur- und Genussliebhaber schätzen das traditionsreiche Casino Baden und das Stadttheater ebenso wie die zahlreichen Gastronomiebetriebe.

Wien ist sowohl mit der Badner Bahn als auch mit dem Zug rasch erreichbar – ideal für Pendler, die ruhig wohnen und urban angebunden sein möchten.

Richtpreis: EUR 275.000,-- *)

*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, welcher vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird. Dieser kann, abhängig von der jeweiligen Nachfrage,

auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber in Form von Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap