NUR 4 GEHMINUTEN IN DIE FUßGÄNGERZONE- Renovierte 3 Zimmer Wohnung in thermisch sanierter, ruhiger Wohnanlage



Objektnummer: 2699/1796

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	139,64 €
USt.:	13,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Kölch

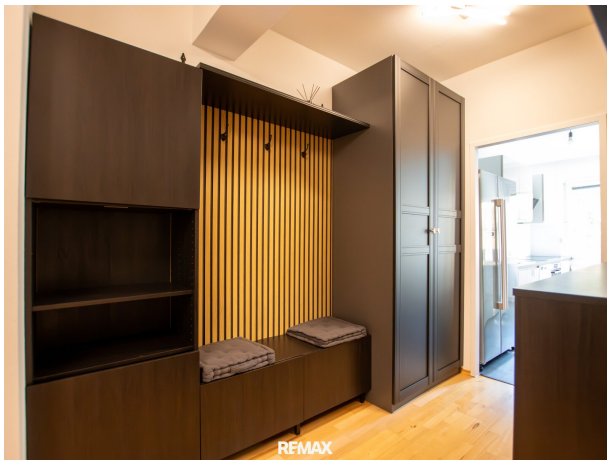
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

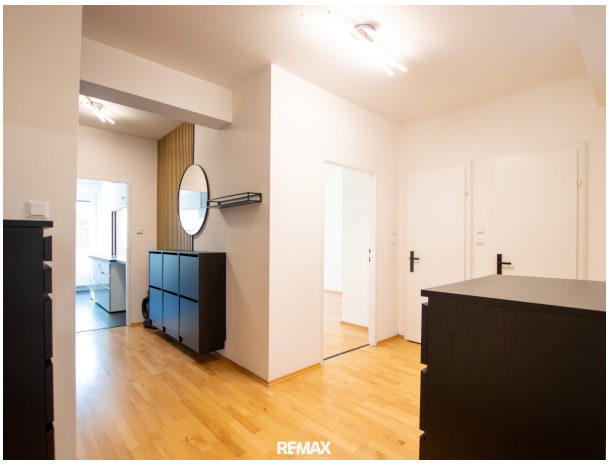

RE/MAX

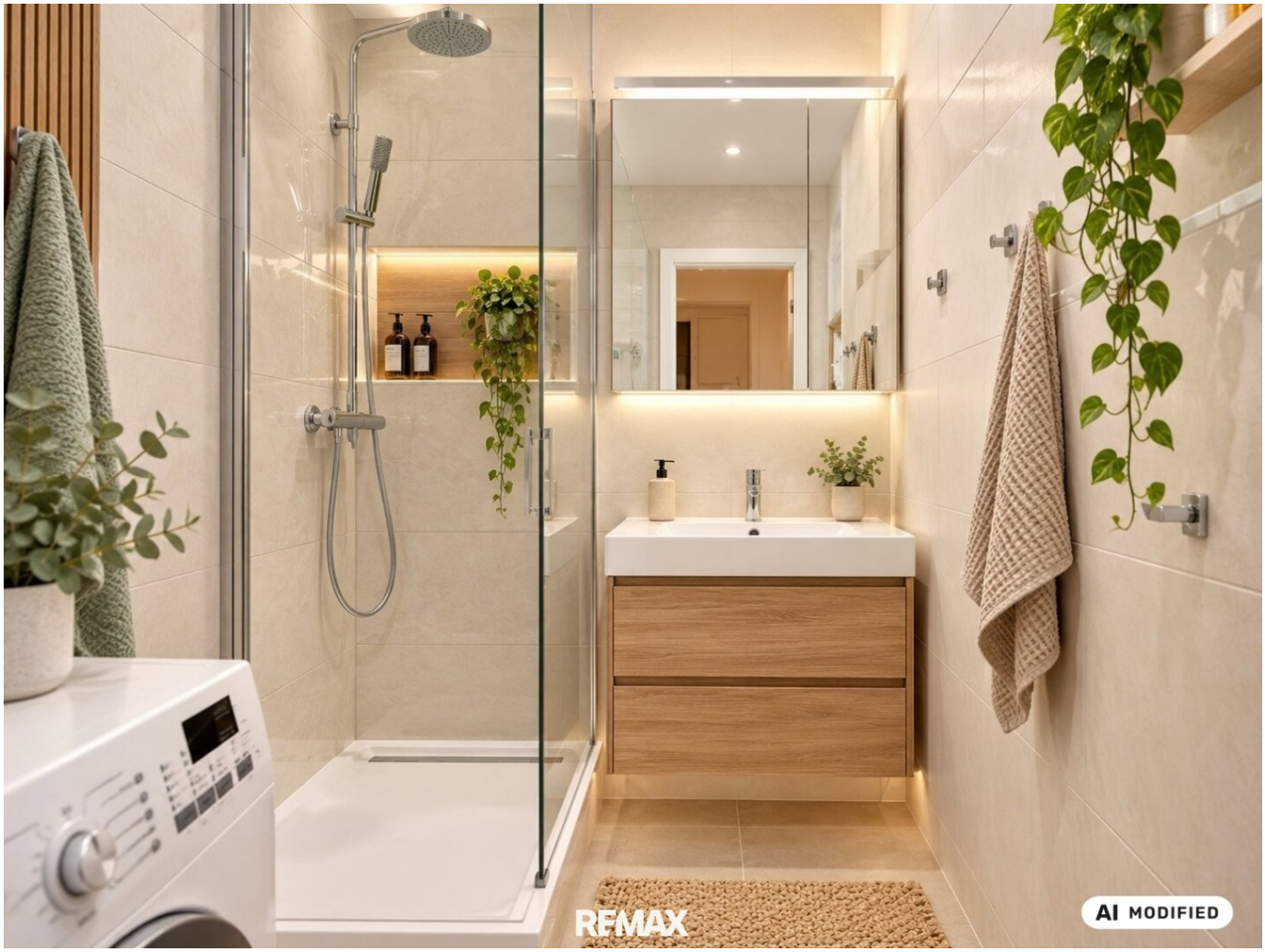

RE/MAX

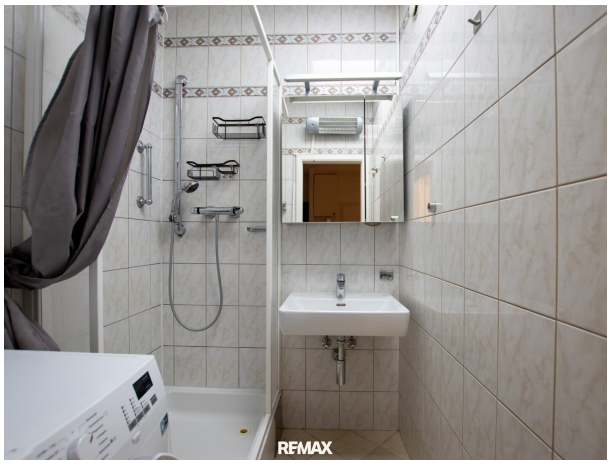

RE/MAX


SIEMENS
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX


RE/MAX


HABEN AUCH SIE EINE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?
RE/MAX
Meine Leistungen - Ihr Vorteil
Kostenloses Beratungsgespräch inklusive Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie
Prüfung der rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten (z.B. Immo ESt.)
Einholung , Prüfung und Aufbereitung von verkaufsrelevanten Unterlagen (Verträge, Gutachten, Pläne, Bewilligungen, etc.)
Exklusives Listing Ihrer Immobilie (Ansprechendes Exposé mit professionellen Fotos, 360° Rundgang, evtl. Objektvideo, Grundrissvisualisierung, Drohnenaufnahmen und mehr...)
Umfassendes Marketing On- und Offline über das RE/MAX Netzwerk, Internetplattformen, Suchkundendatenbanken, Social Media, am Point of Sale und mehr...
Laufendes Reporting und Begleitung während des gesamten Prozesses bis zur protokollierten Objektübergabe und darüber hinaus.
Optionale Leistungen, je nach Marketingkonzept und Objekt:
• DAVE - digitales Angebotsverfahren
• Open House Besichtigungen
• Home Staging
• und mehr...
Vereinbaren Sie gleich Ihren kostenlosen Ersttermin!
Michael Kölch, BA
Broker/Manager
Immobilienexperte
+43 664 996 10 106
@remax-welcome.at

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine einzugsbereite 3 Zimmer- Stadtwohnung im Zentrum von Baden anbieten zu dürfen!

FAST FACTS

• Ca. 83 m² Wohnnutzfläche, 3 Zimmer

• Bestlage, nur 4 Fußminuten in die Fußgängerzone!

• Trotzdem ruhig gelegen im Innenhof der Anlage

• Neuwertige Küche mit Markengeräten & Durchreiche

• Thermisch sanierte, gepflegte Wohnanlage

• Große 3 fach -verglaste Fenster mit Sonnenschutzrollos

• Heizung mit Fernwärme

Hier geht´s zum virtuellen 360 Grad Rundgang. https://tour.ogulo.com/fSId

DIE UMGEBUNG

Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit einer Vielzahl an Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Von der Wohnung aus gelangen Sie fußläufig ins Stadtzentrum (4 Min. lt. Google Maps) und genießen eine hervorragende öffentliche Anbindung (Bus, Bahn und Badner Bahn) in die umliegenden Gemeinden als auch nach Wien.

DIE WOHNUNG

Und hier, In absoluter Toplage im Herzen von Baden, präsentiert sich diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung als ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnhausanlage, die 2015 umfassend thermisch saniert wurde. Dadurch profitieren Sie nicht nur von einer ansprechenden Optik, sondern auch von zeitgemäßer Energieeffizienz. Auf ca. 83 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein helles, freundliches Wohnambiente. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das großzügige Wohn- Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine Helligkeit und angenehme Wohnqualität. Die beiden weiteren Zimmer- ein Schlafzimmer, sowie ein Kinderzimmer oder Büro, sind ruhig zur Rückseite der Anlage ausgerichtet und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Die moderne, neuwertige Küche ist mit hochwertigen Markengeräten, sowie einem großen Kühlschrank ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Besonders praktisch und zugleich kommunikativ ist die Durchreiche ins Wohnzimmer, die den Alltag erleichtert und sich ideal beim Bewirten von Gästen eignet. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine stilvoll gestaltete Garderobe mit ausreichend Stauraum. Die Wohnung wurde vor kurzem renoviert und ist sofort beziehbar. Neue Fenster sowie Sonnenschutzrollos sorgen zusätzlich für Komfort und ein angenehmes Wohnklima.

Zusammenfassend vereint die Wohnung urbanes Leben mit Ruhe, moderne Ausstattung mit durchdachter Raumaufteilung und bietet eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen Badens.

Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

Vorschreibung 2026 (inkl. Steuern):

o BK € 153,60

o Rep. Rücklage € 43,33 (2026)

o Sanierungsdarlehen bis 2031 € 183,94

o Gesamt € 380,87

Bis 2031 wird ein Sanierungsdarlehen für die thermische Sanierung der Wohnanlage zurückbezahlt. Sobald das Sanierungsdarlehen ausbezahlt ist, reduzieren sich die monatlichen Kosten entsprechend und Sie profitieren von niedrigen Heiz- und Betriebskosten.

Nähere Informationen gerne auf Anfrage!

RECHTLICHES

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 diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachnahme

+ 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.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur

Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

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