

3 Zimmer - Wohnung mit Lift in Toplage von Baden!



Objektnummer: 2699/1827

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1979
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	153,96 €
USt.:	20,76 €
Provisionsangabe:	

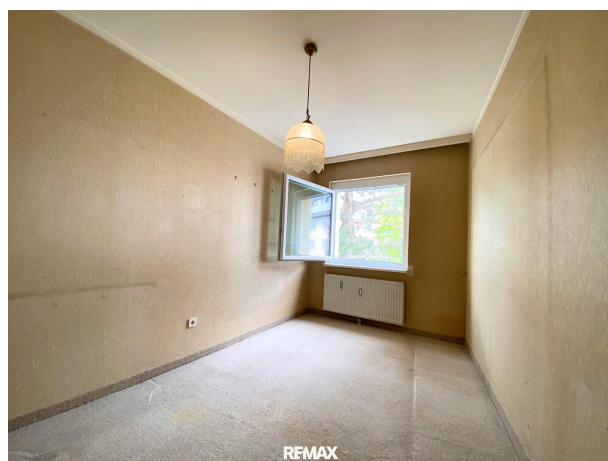
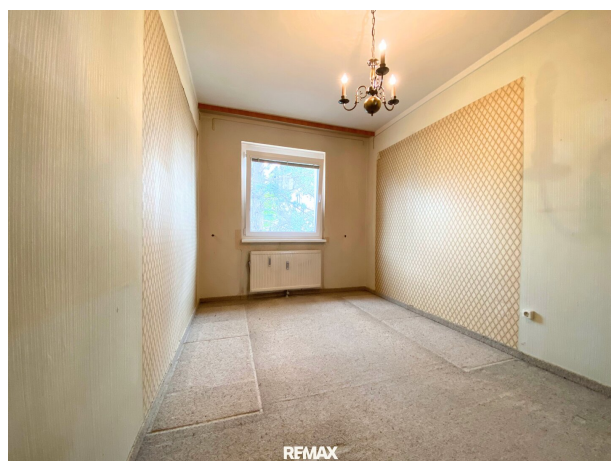
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

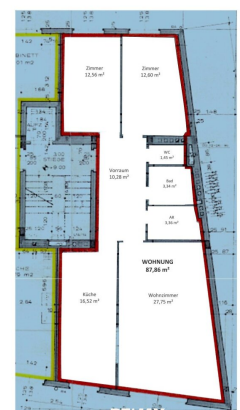


Otto Spiess

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden







Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Lift in Baden anbieten zu dürfen. Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage und ihrer großzügigen Raumaufteilung. Mit drei gut geschnittenen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Nähe zum Stadtzentrum ermöglicht kurze Wege zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und anderen städtischen Einrichtungen. Alles was Sie im Alltag benötigen, ist bequem und schnell erreichbar.

FAST FACTS

- Wohnfläche von ca. 88 m²
- Moderne Fernwärmeheizung
- 1. Etage mit Personenaufzug
- Kellerabteil ca. 4,7 m²
- Sehr gepflegte Wohnanlage

Die Umgebung

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Vielfalt und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen oder zum Verweilen ein. Die malerische Innenstadt lockt mit einer Vielzahl an Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem verschiedene kulturelle Einrichtungen, wie Museen oder Theater, die das Angebot zusätzlich bereichern. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Bahn und Badner Bahn garantiert Ihnen schnelle und bequeme Wege in alle Richtungen.

Die Wohnung

Diese Immobilie liegt im 1. Liftstock.

- Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe und einiges mehr
- Helles Wohnzimmer
- Geräumige Küche

- Beide Schlafzimmer hofseitig
- Abstellraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Wanne

Die Wohnanlage wurde 2015 umfassend thermisch saniert.

Mit einigen Renovierungsarbeiten lässt sich hier ein gemütliches und geräumiges Zuhause in bester Lage schaffen.

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

ERGÄNZENDE INFORMATION:

Vorschreibung 2026 (inkl. Steuern):

- BK € 169,36
- Aufzug € 58,93
- Rücklage € 47,78
- Rücklage 2 € 14,01
- Sanierungsdarlehen € 198,14
- Gesamt € 488,22

Das Sanierungsdarlehen für die thermische Sanierung der Wohnanlage wird bis 2031 zurückbezahlt. Danach reduzieren sich die Betriebskosten deutlich.

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 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.

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