AM DOBLHOFFPARK: Wohnen im Grünen



Objektnummer: 2699/1889

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1966
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,02
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	215,63 €
Heizkosten:	93,98 €
USt.:	43,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafael Bübl

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2


RE/MAX

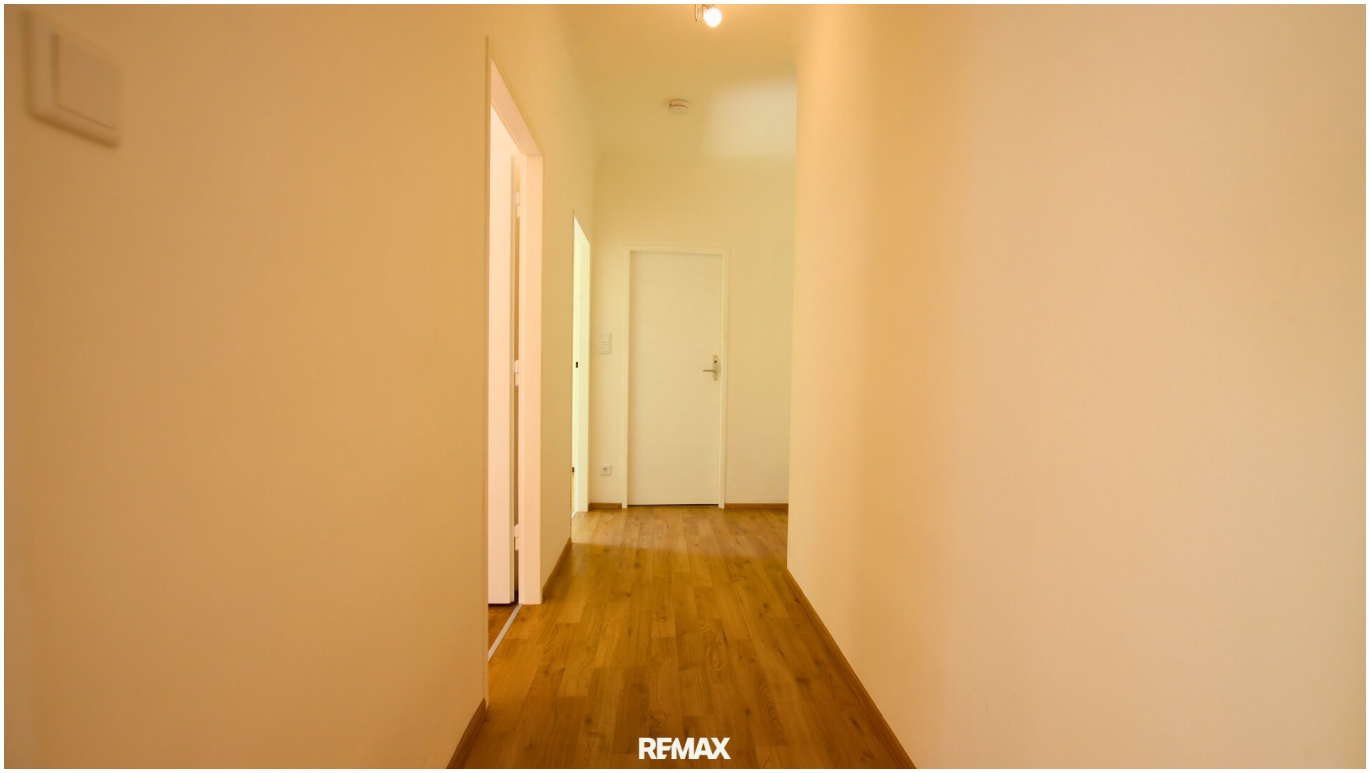

RE/MAX

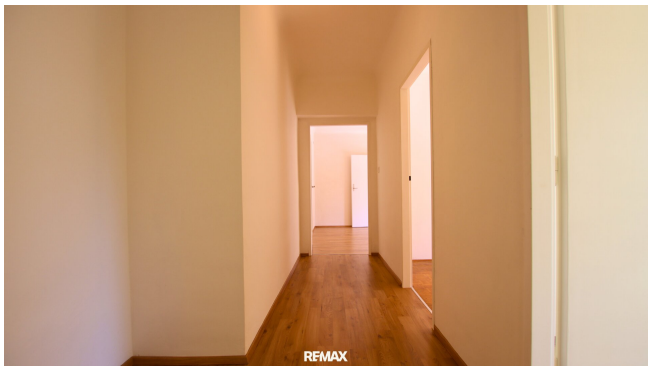

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine gepflegte Wohnung in begehrter Lage in Baden anbieten zu dürfen!

FAST FACTS

• Helle 3-Zimmer-Wohnung

• Ca. 68,9 m² Wohnfläche

• Sehr gute Lage in 2500 Baden (Marchetstraße)

• 2. Liftstock mit rollstuhlgerechtem Zugang über den Fahrradraum

• 2026 umfassend saniert (inkl. komplett neuer Küche samt Geräten, neuem Bad sowie überholter Elektrik auf dem neuesten Stand)

• Exklusiver Vorteil: XXXLutz-Angebot für die Böden + 350 € Gutschein von RE/MAX Welcome (ab 3.500 € Einkaufswert)

• Kellerabteil inklusive

• Nur 1 Minute bis zum Doblhoffpark

LAGE & UMGEBUNG

Als neuer Eigentümer dieser Wohnung genießen Sie die Vorzüge einer exzellenten Infrastruktur und eine fantastische Lebensqualität in Baden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie vielfältige Angebote sind bequem erreichbar.

Zieht es Sie an die frische Luft? In nur 1 Minute sitzen Sie bereits im wunderschönen Doblhoffpark und können die Natur in vollen Zügen genießen! Die grüne Umgebung rund um das Objekt bietet eine idyllische Atmosphäre, die perfekt zum Entspannen einlädt. Auch die Verkehrsinfrastruktur lässt keine Wünsche offen.

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Gebäudes und lässt sich bequem sowie komplett rollstuhlgerecht über den Fahrradraum erreichen. Auf ca. 68,9 m² Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung für Ihre individuellen Wohnträume.

Die Immobilie wurde im Jahr 2026 umfassend saniert – unter anderem wurde die gesamte

Elektrik generalüberholt und befindet sich nun auf dem neuesten Stand. Ein besonderes Highlight ist die komplett neue, voll ausgestattete Küche inklusive aller modernen Geräte, die zum Kochen und Verweilen einlädt. Zudem erwartet Sie ein geschmackvolles, rundum erneuertes Badezimmer.

Lediglich der Boden zweier Zimmer ist noch zu gestalten. Hierfür liegt bereits ein konkretes Angebot von XXXLutz vor. Als besonderes Highlight schenkt Ihnen RE/MAX Welcome dazu einen 350 € Gutschein (einlösbar ab einem Einkaufswert von 3.500 €)!

Das Raumangebot wird durch ein neues Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktisches Kellerabteil ergänzt.

Wohnungen in dieser begehrten Badener Lage sind sehr gefragt. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Nähere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage! Gerne unterstützen wir Sie auf Wunsch auch bei der Finanzierung Ihres neuen Zuhauses!

Zum 360 Grad Rundgang geht es hier: https://tour.ogulo.com/tPBB

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 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.

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.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap