4-ZIMMER ANTONSGASSE BADEN ERSTBEZUG nach Renovierung



Objektnummer: 2699/1915

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	153,96 €
USt.:	15,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Buchart

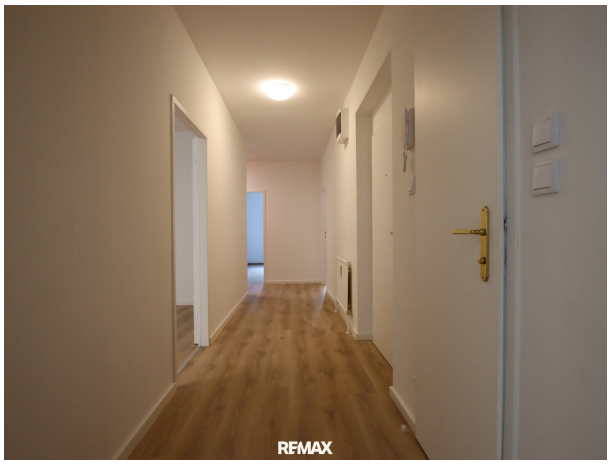
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese **komplett renovierte 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Baden** präsentieren zu dürfen. Die Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Innenhofausrichtung und großzügiger Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

FAST FACTS

- **Ca. 90 m² Wohnnutzfläche** mit 4 Zimmern
- **Zentrale Bestlage:** nur ca. 4 Gehminuten in die Fußgängerzone
- **Komplett und hochwertig renoviert**
- **Neue, moderne Küche** mit offenem Wohnkonzept
- **Neues Badezimmer**
- Gepflegte und **thermisch sanierte Wohnhausanlage**
- Große **3-fach verglaste Fenster**
- Ruhiger Blick in den **begrünten Innenhof**
- **Fernwärme**
- Sofort beziehbar

Hier geht´s zum virtuellen **360 Grad Rundgang**: https://tour.ogulo.com/5IOK

DIE WOHNUNG im Detail

Im Herzen von Baden präsentiert sich diese **hochwertig renovierte 4-Zimmer-Wohnung** als ideales Zuhause für Familien, Senioren, Wohngemeinschaften oder anspruchsvolle Stadtliebhaber mit zusätzlichem Platzbedarf. Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre einer gepflegten Wohnhausanlage**, die im Jahr 2015 umfassend **thermisch saniert** wurde. Die Sanierung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine verbesserte Energieeffizienz.

Auf rund **90 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit einem besonders großzügigen und offen gestalteten Wohnbereich. Das freundliche **Wohnzimmer mit integrierter, neuer Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die offene Gestaltung schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Die moderne Küche lässt sich ideal durch eine Bar oder Kochinsel ergänzen und verbindet Funktionalität mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept.

Drei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das **Schlafzimmer sowie zwei zusätzliche Zimmer**, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen, sind ruhig zur Rückseite der Wohnanlage in einen Grünstreifen ausgerichtet. Der Blick in den begrünten Garten sorgt dabei für eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre.

Das neu gestaltete Badezimmer ergänzt die moderne Ausstattung. Im Vorraum bzw. Gang sorgt ein **großer Einbauschrank** für zusätzlichen Stauraum und unterstützt die praktische Nutzung der Wohnung. Überdies ist der Wohnung ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. Die Wohnung wurde umfassend renoviert und ist **sofort bezugsbereit**. Große, neue 3-fach verglaste Fenster sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima.

EIN ZUHAUSE MIT BESONDERER LAGEQUALITÄT

Diese Wohnung vereint, was in zentralen Stadtlagen nur selten zu finden ist: **kurze Wege ins Zentrum und gleichzeitig Ruhe im eigenen Zuhause**. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von der Badener Fußgängerzone mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants. Gleichzeitig genießen Sie durch die Innenhoflage ein angenehm ruhiges Wohnumfeld.

Sie möchten sich selbst ein Bild machen?

Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie diese besondere 4-Zimmer-Wohnung bei einem Rundgang mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen!

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

Vorschreibung 2026 (inkl. Steuern):

o BK € 169,36

o Rep. Rücklage € 47,78 (2026)

o Sanierungsdarlehen bis 2031 € 176,28

o Gesamt € 393,42

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