

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage von Baden



Objektnummer: 2464/59

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser Franz-Ring
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 133,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	135,34 €
USt.:	13,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

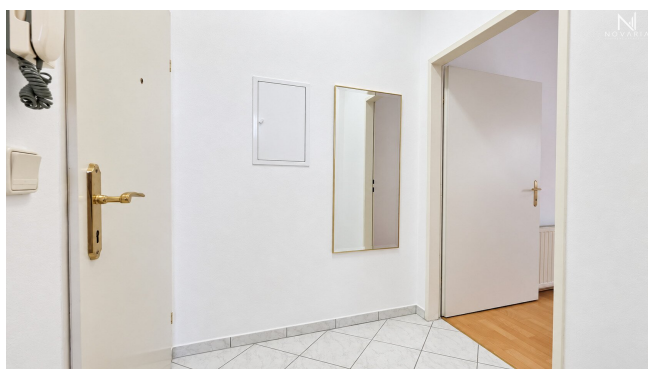
Ihr Ansprechpartner



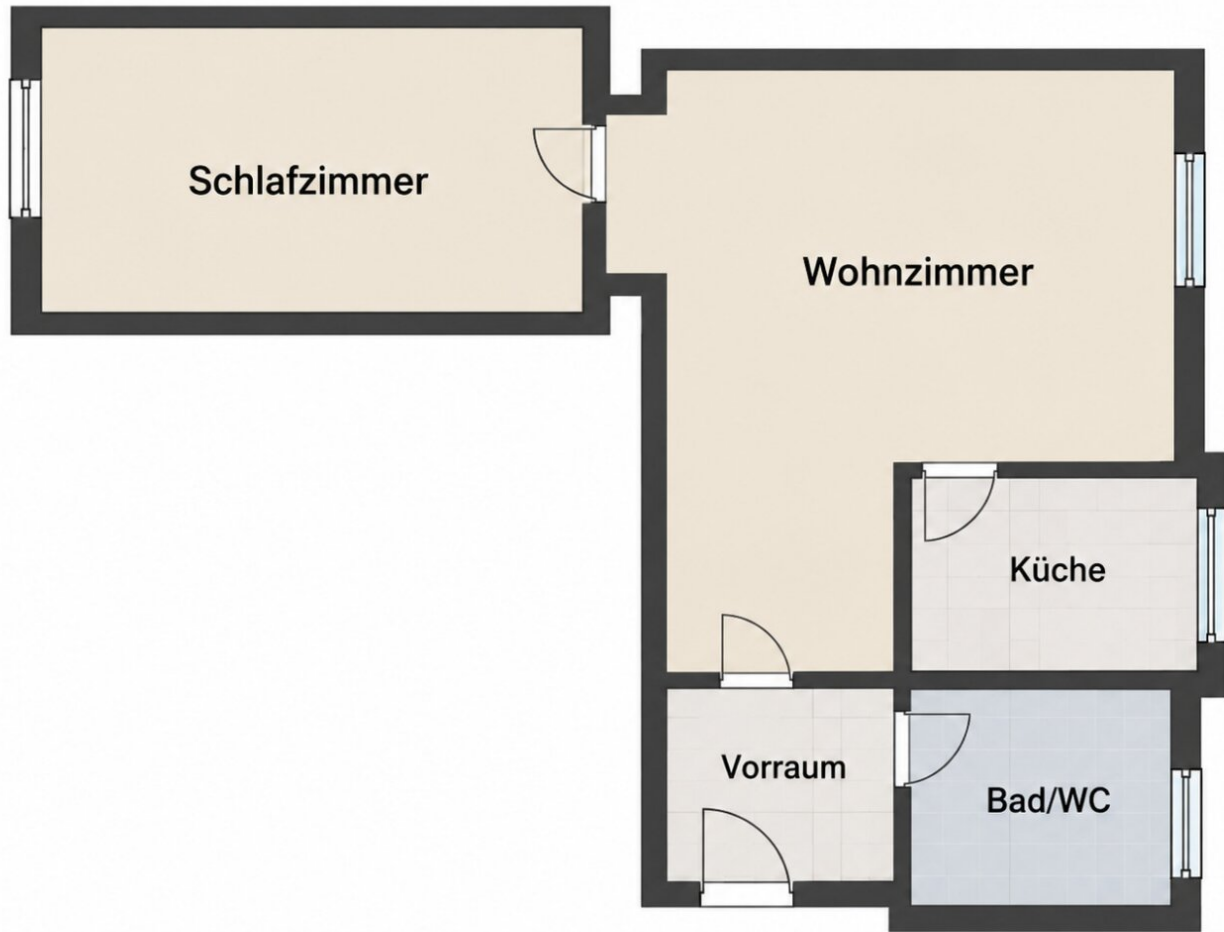
Amirfarhang Nemati

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68











Objektbeschreibung

3D Video: <https://my.matterport.com/show/?m=SyUYCzVjVgR>

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage von Baden

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte **2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 41 m² Wohnfläche** in attraktiver und zentraler Lage von Baden.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines stilvollen Altbaus am Kaiser Franz-Ring und verbindet klassischen Altbaucharme mit einer praktischen Raumaufteilung.

Besonders hervorzuheben sind die **angenehm hohen Räume**, der großzügige Vorraum sowie die getrennte Küche. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über gepflegte Parkettböden und befinden sich in gutem Zustand.

Das Badezimmer ist mit **Dusche und WC** ausgestattet und direkt vom Vorraum aus erreichbar. Durch die klare Trennung der einzelnen Räume eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als attraktive Anlageimmobilie.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in einen großzügigen Vorraum, ein Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine eigene Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Highlights

- ca. **41 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- **1. Obergeschoss**
- klassische **Altbauwohnung**

- **hohe Raumhöhe**
- großzügiger Vorraum
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Parkettboden in Wohn- und Schlafzimmer
- gepflegter Zustand
- ruhige Wohnatmosphäre
- Lift im Haus
- begehrte Lage in Baden

Lage

Der Kaiser Franz-Ring zählt zu den attraktiven Wohnlagen in Baden. Die Lage verbindet die Vorteile einer zentralen Stadtlage mit einem angenehmen und repräsentativen Wohnumfeld.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Zentrum von Baden sind gut erreichbar.

Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine **ruhige Wohnatmosphäre**.

Für weitere Fragen, zusätzliche Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Nemat**i gerne persönlich zur Verfügung.

E-Mail: nemati@novaria.at

Telefon: +43 676 775 76 77

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <7.750m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap