

Hochwertig generalsanierte Wohnung mit großzügigem Wohnbereich und eigenem KFZ-Stellplatz



Objektnummer: 896

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	83,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	97,63 €
USt.:	19,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Hollub

NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13











Objektbeschreibung

Diese großzügige, im Jahr 2022 umfassend generalsanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit lediglich drei Wohneinheiten und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung.

Das Gebäude wurde bereits im Jahr 2003 umfassend thermisch saniert. In diesem Zuge wurden die Fenster erneuert sowie das Dach und die Dachrinnen saniert. Auch sämtliche Wasser- und Kanalleitungen sowie die Heizungsrohre wurden erneuert.

Im Rahmen der Generalsanierung 2022 wurde besonderer Wert auf Qualität und Langlebigkeit gelegt. Es kamen ausschließlich hochwertige Materialien und Markenprodukte zum Einsatz. Edle Parkettböden von **Weitzer** und **Gutshof**, hochwertige Fliesen von **Villeroy & Boch** sowie eine moderne Brennwerttherme von **Junkers** unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard der Immobilie.

Großzügige und durchdachte Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- einladender Vorraum
- Stiegenaufgang zu den eigentlichen Wohnräumen

Obergeschoss:

- großzügiger Vorraum
- moderne Küche
- praktischer Abstellraum
- ca. 32 m² großer, lichtdurchfluteter Wohnbereich

- drei zentral begehbare Schlafzimmer
- hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- separates WC mit Handwaschbecken

Komfortable Ausstattung

Die Wohnung bietet zahlreiche Ausstattungsdetails, die für ein besonders angenehmes und zeitgemäßes Wohnen sorgen:

- doppelt verglaste Fenster
- straßenseitig Außenjalousien
- moderne Brennwertheizung für Heizung und Warmwasser
- Bosch Raumthermostat
- WLAN-fähige Bosch Heizkörperthermostate
- Panasonic Klimaanlage in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen, ebenfalls WLAN-fähig
- hochwertige Parkettböden von Weitzer und Gutshof
- Qualitätsfliesen von Villeroy & Boch

Ein weiterer Pluspunkt ist der **eigene KFZ-Stellplatz im Innenhof**, der bereits im Kaufpreis inkludiert ist.

Ein Zuhause mit hohem Wohnkomfort

Die Kombination aus umfassender Sanierung, hochwertiger Ausstattung, großzügigen Wohnräumen und moderner Haustechnik macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und ein zeitgemäßes Wohnambiente legen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu präsentieren und Sie bei einer Besichtigung von ihren Vorzügen zu überzeugen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap