Perfekt geschnittene 3 Zimmer Wohnung in ausgezeichneter Lage direkt in der Kaiserstadt "Baden bei Wien" zu einem Kaufpreis von 209.000,-- €



Objektnummer: 5387/9127

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Nutzfläche:	72,00 m²
Gesamtfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	156,28 €
USt.:	15,63 €

Provisionsangabe:

7.524,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien







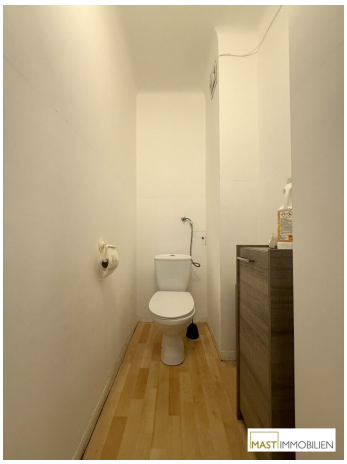







MAST IMMOBILIEN


ARIEL
MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN



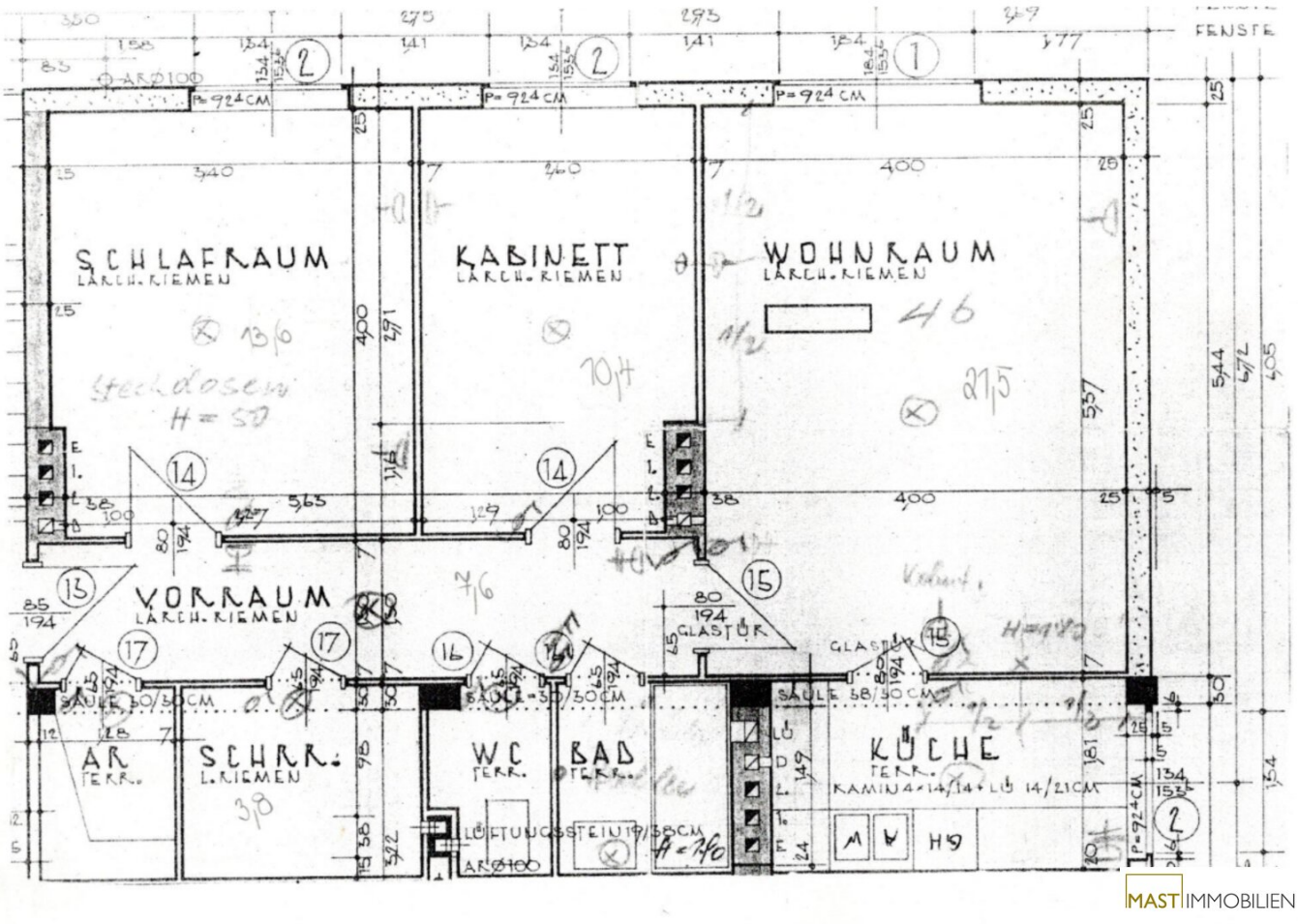












MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Auf der Suche nach Licht, Luft & Leben.

Optimal geschnittene 3 Zimmer Wohnung in perfekter Ruhelage, sehr guter Grundriss für Familien.

Objekthighlights:

- Ca. **72 m² Wohnfläche**
- **3. Stock (ohne Lift)**
- **Sehr gute Raumaufteilung**
- **Befristet vermietet bis April 2027**
- **Optimale Anbindung an Wien & sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**

Diese charmante und hervorragend geschnittene 3 Zimmer Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das große Potenzial als Ihr neues Eigenheim.

Das geräumige Wohnzimmer sowie Schlaf- & Kinder-/Jugendzimmer ist zentral vom Vorzimmer aus begehbar. In Summe bietet die Wohnung 9 Räume, wie z.B. Bad mit Dusche, WC, Garderoben- bzw. Schrankraum.

Hohlkehlen in allen Räumen zwischen Wand & Decke sorgen für ein besonderes Raumklima.

Ein weiteres Plus ist das **großzügige Kellerabteil im Ausmaß von ca. 8 m²**, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Aktuell ist die Wohnung **bis April 2027 befristet vermietet. Die Wohnung ist dann ab Mai 2027 bestandsfrei.**

Lage & Infrastruktur:

Ein Kindergarten sowie alle Geschäfte der Dammgasse sind fußläufig erreichbar, die Badener Innenstadt mit Kurpark & Casino sind knapp 2 km von der Liegenschaft entfernt. Die Wohnung punktet mit einer **hervorragenden Anbindung nach Wien** – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie rasch und bequem in die Bundeshauptstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahversorger und Freizeitangebote befinden sich in

unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Mieter & Eigennutzer.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Notar: ca. 1,5 % zzgl. MwSt.

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 <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap