# 2-Zimmer-Wohnung in traumhafter Grünruhelage im Helental – mit Loggia & Garagenplatz!




**Objektnummer: 2140**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Baujahr:** | 1997 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 61,38 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 62,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,18 |
| **Kaufpreis:** | 214.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 161,26 € |
| **USt.:** | 19,20 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Badura**

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

T +43 1 2675755











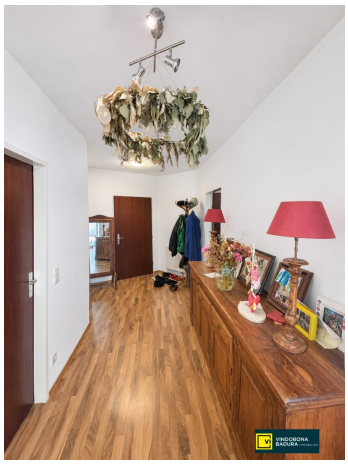















VINDOBONA
BADURA
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre, eine praktische Raumaufteilung und eine besonders schöne Lage im beliebten Helenental von Baden.

Auf rund 61 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit einem gemütlichen Wohnzimmer samt Zugang zur ca. 5 m² großen Loggia, einem Schlafzimmer, einer separaten Küche, einem Badezimmer mit Badewanne sowie einem eigenen WC.

Ein besonderes Plus ist der im Haus befindliche Garagenplatz, der Ihnen bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Auch die Lage lässt kaum Wünsche offen: Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld, umgeben von viel Grün und wunderschönen Villen. Die Nähe zum Helenental und zum Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden in der Natur. Eine Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Haustüre und sorgt für eine bequeme öffentliche Verkehrsanbindung.

**Die Wohnung liegt im 1. Stock und verfügt über eine angenehme Raumaufteilung:**

* Vorraum

* Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

* Schlafzimmer

* Einbauküche

* Badezimmer mit Badewanne

* Separates WC

**Weitere Highlights:**

* Garagenplatz im Haus

* Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung

* Absolute Ruhelage

* Wunderschönes, grünes Wohnumfeld

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Sportbegeisterte. Hier genießen Sie Ruhe, Erholung und eine besonders angenehme Nachbarschaft.

Verfügbar ab Jänner 2027.

**Eine ideale Wohnung für Singles oder Paare, die Wert auf Ruhe, Grün und Lebensqualität legen!**

**IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

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 <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap