Charmante 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Ruhelage – Nähe Haltestelle Baden-Melkergründe – Garagenstellplatz



Objektnummer: 5242

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Julius-Hahn-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,61 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	176,25 €
USt.:	23,77 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

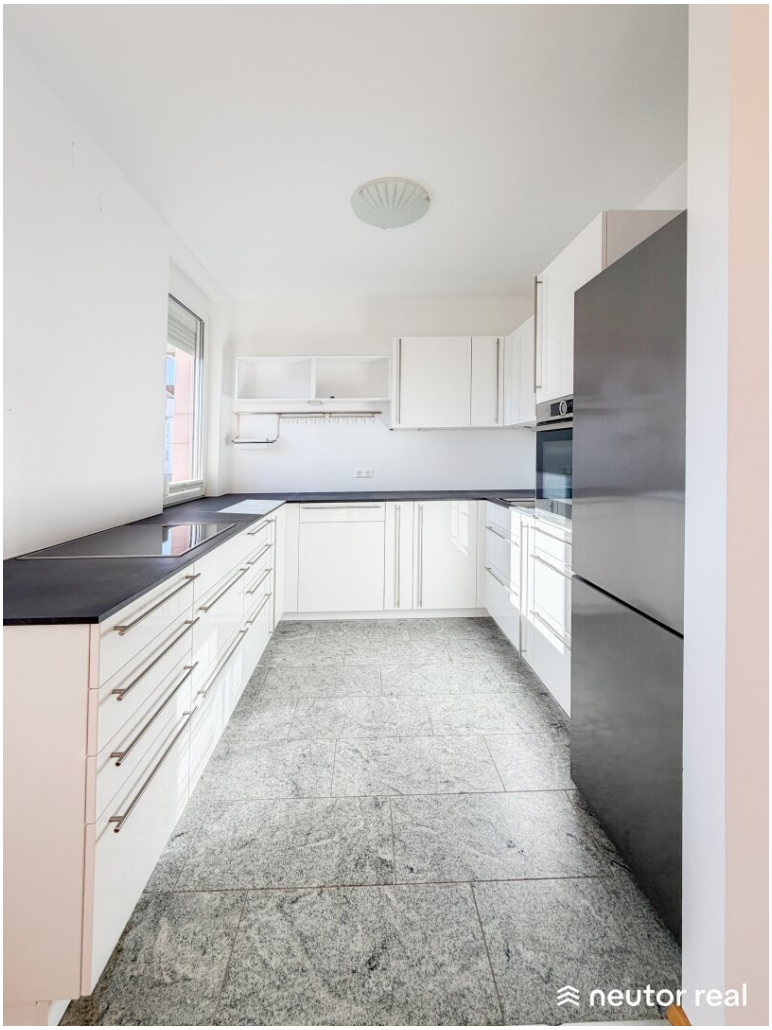

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

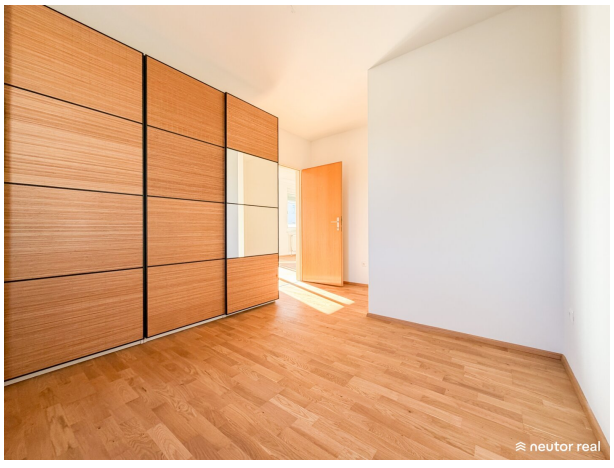

neutor real

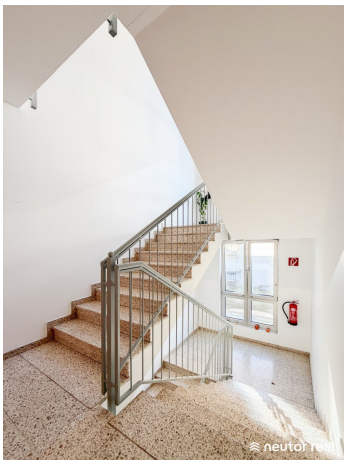

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real



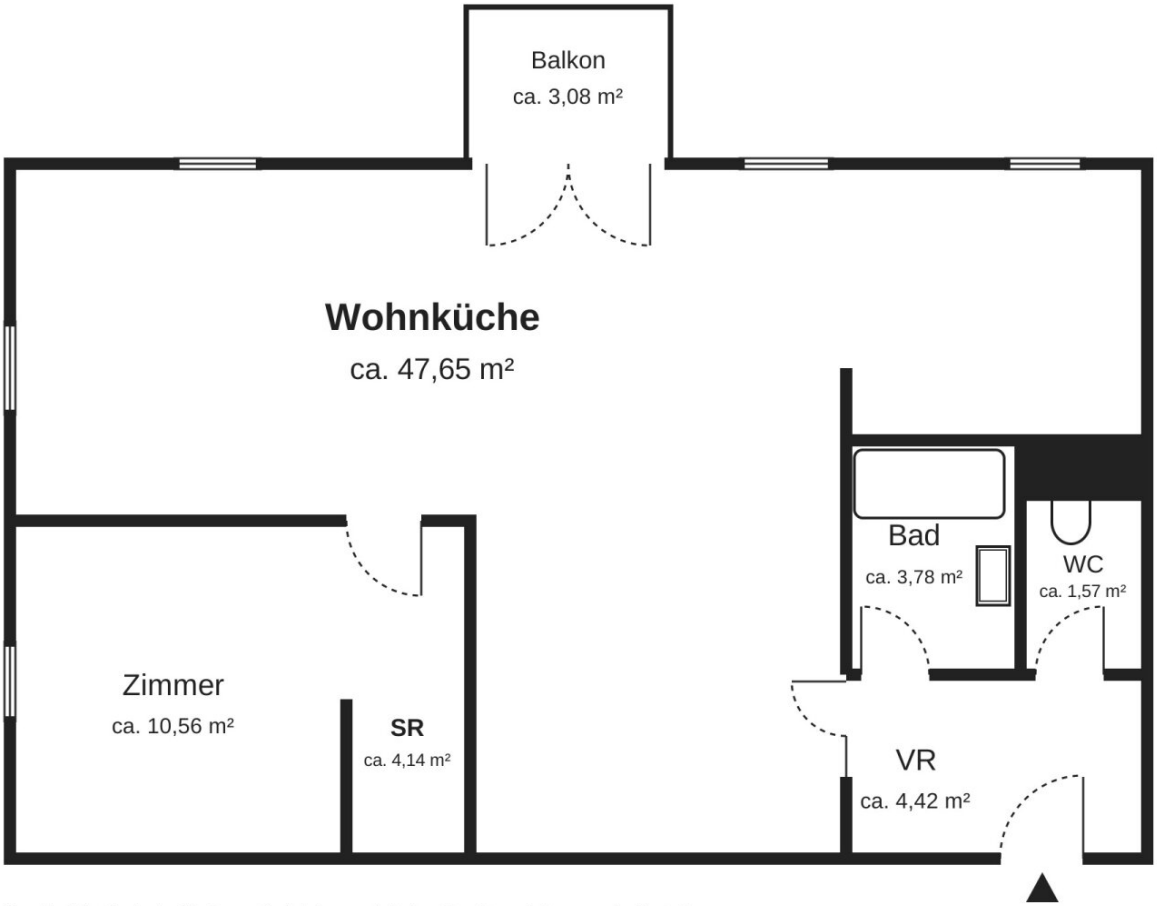

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real



Unverbindliche Plankopie. Alle Gegenstände haben symbolischen Charakter und dienen nur der Illustration.
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nur teilweise enthalten.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2 Zimmer Wohnung mit einem Balkon und einem Garagenstellplatz in Baden nahe der Haltestelle Baden Melkergründe

Eckdaten:

WFL: ca 72,26 m²

Balkon: ca. 3,08 m²

Zimmer: 2

Badezimmer: 1 mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WCs: 1, separat angelegt

Stockwerk: 1. Stock

Lift: Nein

Kellerabteil: ja

Garage: ja

Beschreibung:

Diese charmante Neubauwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die angenehme Ruhelage. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den einladenden Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen praktischen Eingangsbereich schafft. Direkt gegenüber der Eingangstüre befindet sich das separate WC. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Das Herzstück der Wohnung bildet die offene, einladend gestaltete und lichtdurchflutete Wohnküche. Diese bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, der sich ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden eignet. Ergänzt wird der Wohnbereich durch einen eigenen Essbereich sowie eine praktische Küchennische. Die Küche bietet ausreichend Raum für die Zubereitung vielfältiger kulinarischer Gerichte und verbindet Funktionalität mit gemütlichem Wohnkomfort. Das

Schlafzimmer überzeugt durch einen praktischen, angeschlossenen Schrankraum und bietet darüber hinaus ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen zusätzlichen Kleiderschrank. Die angenehme Raumaufteilung schafft eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit und sorgt für ausreichend Stauraum. Zusätzlich steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, das praktischen Stauraum bietet. Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen Garagenstellplatz, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart und zusätzlichen Komfort bietet.

Kosten:

Kaufpreis: € 270.000,-

Garagenstellplätze: € 20.000,- verpflichtend zu erwerben

Betriebskosten: € 383,45 inkl. Rep-Rücklage, Garage und USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage und Infrastruktur:

Diese attraktive Wohnlage in Baden bei Wien überzeugt durch eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegene Haltestelle Baden Melkergründe gewährleistet eine komfortable Anbindung an Wien. Mit dem Auto erreicht man die Bundeshauptstadt über die A2 in rund 30 bis 40 Minuten, mit der Bahn gelangt man in etwa 30 Minuten nach Wien Meidling. Die Badner Bahn bietet zudem eine direkte Verbindung bis zur Wiener Oper am Karlsplatz, die in rund einer Stunde erreichbar ist. Auch Familien profitieren von nahegelegenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie der Landesberufsschule Baden und dem Kindergarten Melkergründe. Für Erholung und Freizeit sorgen die umliegenden Grünflächen, Spielplätze sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten, darunter die Sporthalle Baden, der Skatepark und das Tennis Center. Hier verbinden sich eine gute Verkehrsanbindung, ein familienfreundliches Umfeld und vielfältige Freizeitangebote zu einer Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <250m
Polizei <1.250m
Post <500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m
Straßenbahn <250m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap