4-Zimmer-Wohnung in Toplage im Zentrum von Baden - Fußgängerzone



Objektnummer: 725-3

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1600
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	153,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	698.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888
F +43 1 8863388























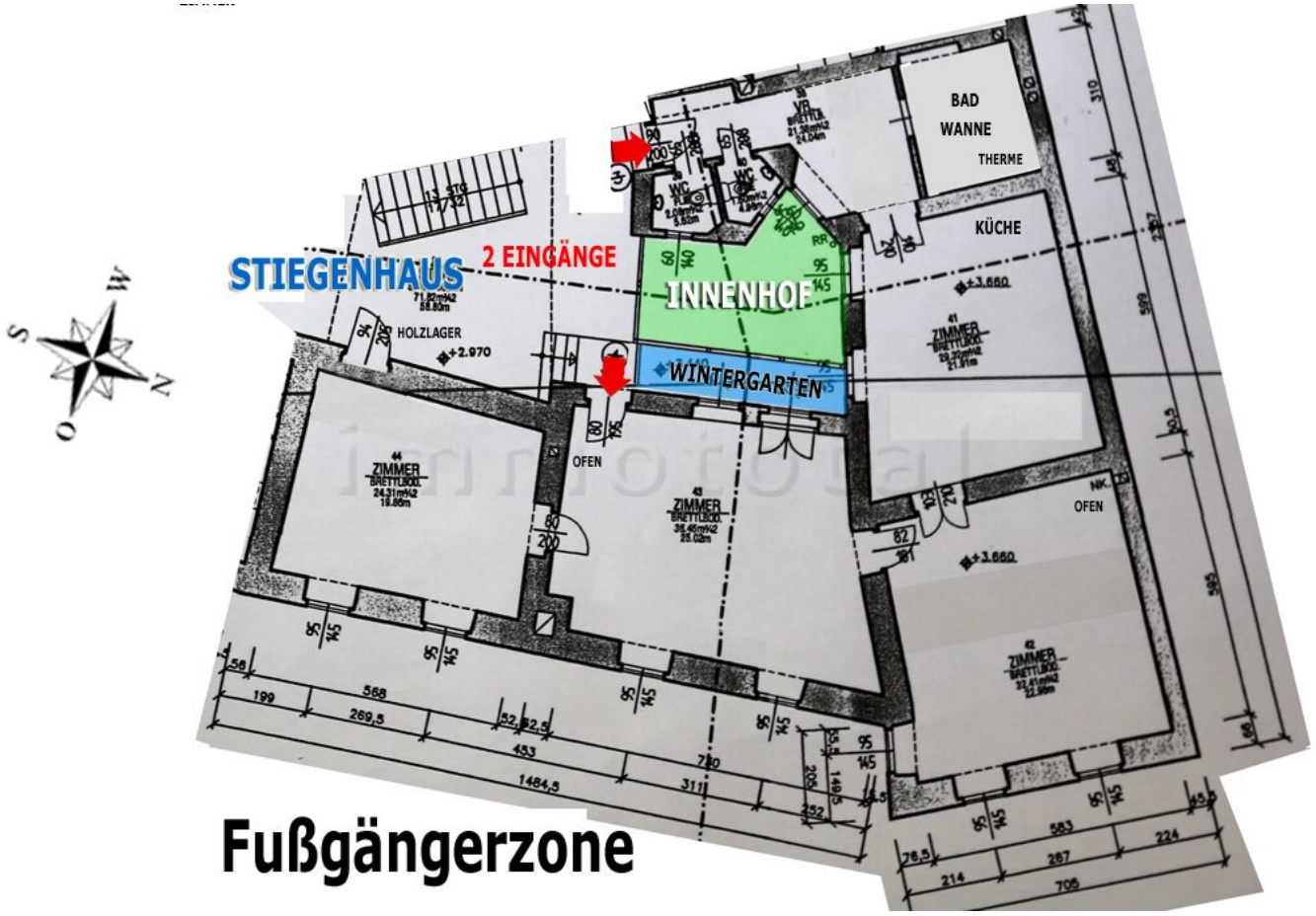











STIEGENHAUS
2 EINGÄNGE
INNENHOF
WINTERGARTEN
BAD
WANNE
THERME
KÜCHE
HOLZLAGER
+2.970
+3.660
OFEN
ZIMMER
Fußgängerzone

Objektbeschreibung

In zentraler Badener Toplage befindet sich diese **sehr helle und sonnige** 4-Zimmer-Wohnung am Rande der Fußgängerzone. Die im 1. Stock dieses geschichtsträchtigen Hauses (BJ ca. 1600) gelegene Wohnung verfügt über **2 Eingänge** und erfuhr eine umfassende und **qualitativ hochwertige Sanierung**, sodass ein traumhafter Erstbezug auf den Käufer wartet.

Der Zugang erfolgt über einen überdachten Innenhof und eine Holztreppe von der man in das großzügige Stiegenhaus gelangt.

Die ~150 m2-Wohnung (inkl. Wintergarten) bietet 4 Zimmer, ein Badezimmer (mit Badewanne und Dusche) sowie 2 nebeneinander liegende WC's. Die Heizung erfolgt mittels Brennwert-Therme.

In der Wohnung befinden sich eine **hochwertige Nirosta-Küche** mit Dunstabzug.

Flächenaufstellung:

Nutzfläche ca. 150 m²

Wintergarten: 4,60 m²

360°-GRAD TOUR:

Besichtigen Sie diese traumhafte Wohnung mittels einer » virtuellen 360°-Tour auf unserer Website.

Zusätzliche Features:

- Videogegensprechanlage
- 2 getrennte Eingänge
- 2 nebeneinander liegende Toiletten (ideal bei gewerblicher Nutzung)
- Wintergarten/Veranda in den Innenhof
- Kamin mit Schwedenofen (der Holzlagerraum befindet sich im Stiegenhaus)

- Der Einbau eines **Aufzuges** (vom EG in den 1. Stock) ist nach Absprache möglich.

Potential:

Der im Haus befindliche Rohdachboden (~ 160 m2 / Details siehe IMMOTOTAL-Website: www.immototal.at/obj/7250) kann ebenso angekauft werden.

Zusätzliche Flächen im Haus können gegebenenfalls **optional zugekauft** werden, sodass die Wohnung auf ~250 m2 vergrößert werden kann.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap