

**SCHÖNER WOHNEN! Helle 3 Zimmerwohnung mit Bar,  
Loggia und großartigem Ausblick!**



Wohnbereich

**Objektnummer: 2699\_1634**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	92,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

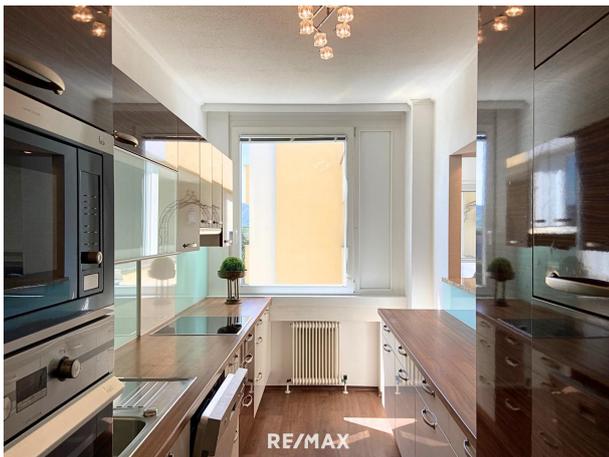
## Ihr Ansprechpartner

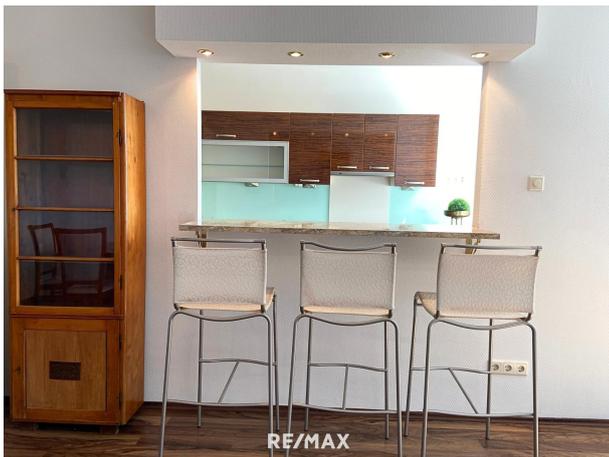


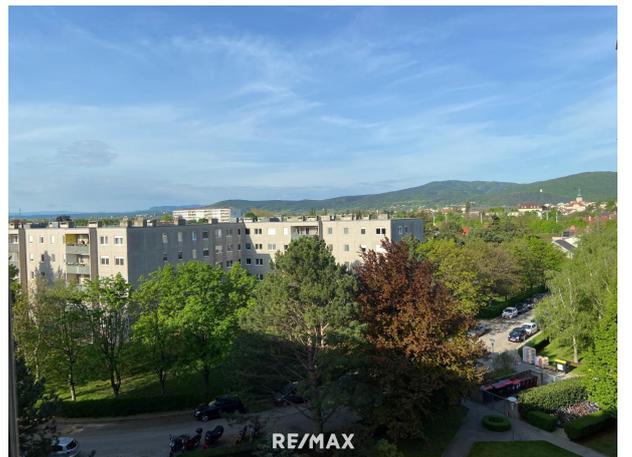
**Otto Spiess**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden



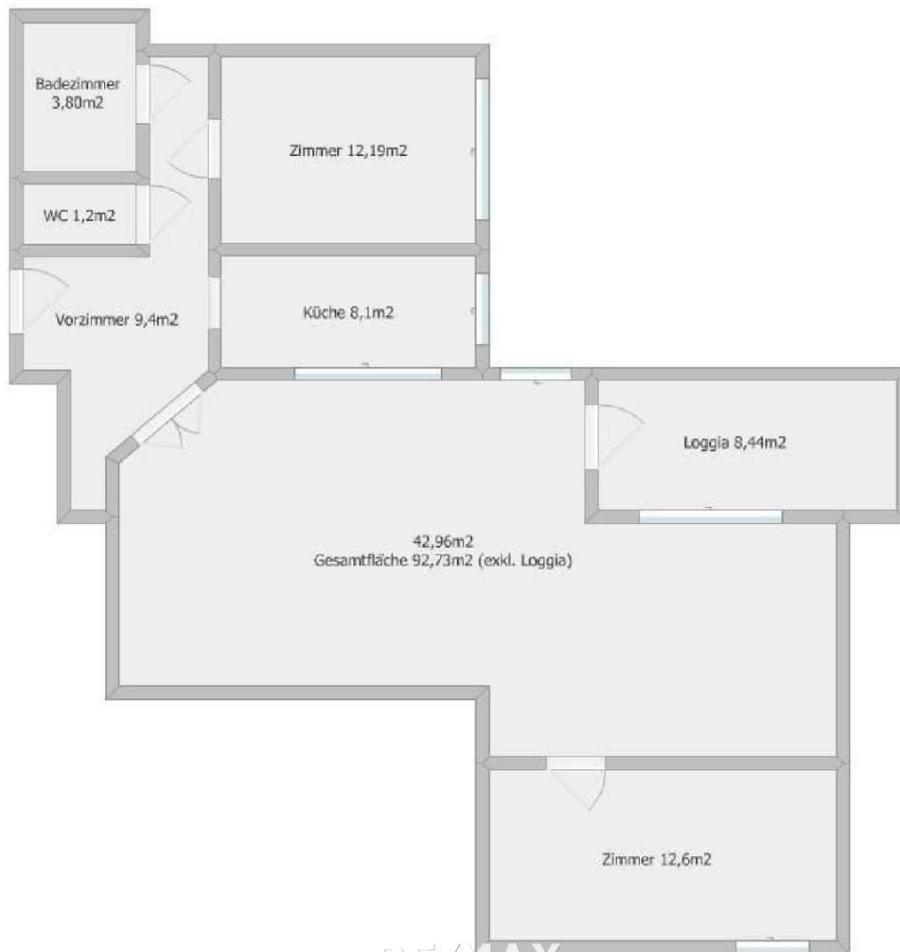












RE/MAX

## Objektbeschreibung

Helle 3 Zimmerwohnung mit offenem Grundriss, Bar, Loggia und großartigem Ausblick auf die Stadt!

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine gepflegte 3 Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Wohngegend in Baden anbieten zu dürfen. Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und ihre großzügige Raumaufteilung. Mit drei gut geschnittenen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Zentrums von Baden. Sie profitieren von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und anderen städtischen Einrichtungen. Alles was Sie im Alltag benötigen ist schnell erreichbar.

### FAST FACTS

- Ca. 92,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche exkl. Loggia
- Ca. 8 m<sup>2</sup> Loggia mit herrlichem Ausblick
- Offener heller Wohnbereich mit Bar
- Vollausgestattete DAN-Küche mit Durchreiche
- Alle Wohnräume mit Blick ins Grüne
- Ruhige Lage
- Sehr gepflegte Anlage mit großzügigem grünem Außenbereich

Hier geht´s zum virtuellen 360 Grad Rundgang. [HIER KLICKEN](#)

### Die Umgebung

Die Kaiserstadt Baden hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier eine lebendige Kunst- und Kulturszene, mit zahlreichen Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen u.v.m. Die malerische Innenstadt lockt mit einer Vielzahl an Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur.

### Die Wohnung

Diese besondere Immobilie liegt im 5. Liftstock und bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und angenehmes Wohnen wünschen können. Hier werden Sie sich sofort wie Zuhause fühlen!

- Vorzimmer: mit ausreichend Platz für Garderobe und einiges mehr.
- Wohnbereich: ein lichtdurchfluteter Raum mit Barbereich und Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer: ein ruhiger Raum mit Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.
- Arbeits- oder Kinderzimmer: flexibel nutzbar, ideal als Büro oder Kinderzimmer.
- Küche: DAN-Küche komplett ausgestattet.
- Separates WC
- Bad: mit Wanne und Waschmaschinenanschluss.

Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

#### ERGÄNZENDE INFORMATION:

Vorschreibung 2025 (inkl. Steuern):

- o BK € 213,02
- o Verwaltungskosten € 32,80
- o Instandhaltung € 136,66
- o Gesamt € 382,48

#### RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachnahme
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme21.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei A  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ges0.74  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse A  
Faktor Ges  
amtenergie

effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!