

Wohnen über den Dächern von Baden! Moderne Wohnung in ruhiger Lage!



Aussicht

Objektnummer: 2699_1651

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	ca. 1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,66 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



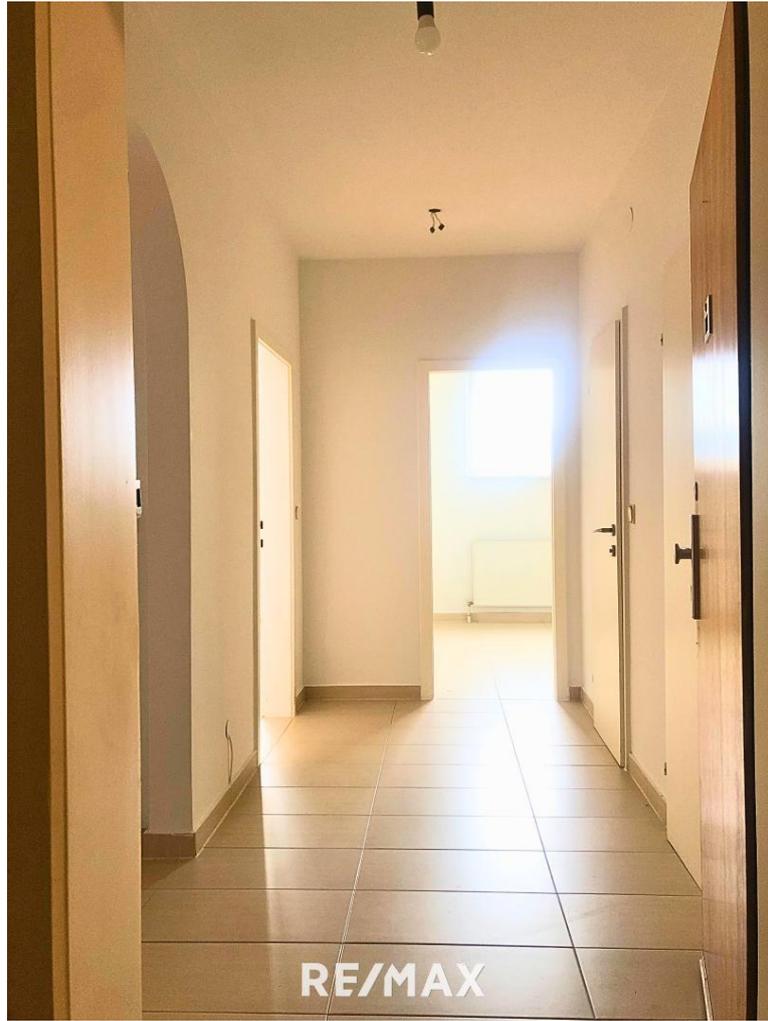
Karl Peterseil

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden













Objektbeschreibung

Hier gehts zum 360° Rundgang: [HIER KLICKEN](#)

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen hiermit eine 2-Zimmer Wohnung im obersten Liftstock, in einer modernen und gepflegten Wohnhausanlage in Baden.

FAST FACTS

- Wohnfläche ca. 66,66m² , 2 Zimmer (Wohnfläche 60,81m² und Loggia 5,85m²)
- Verglaste Loggia im Wohnraum
- Perfekte Aussicht über die Stadt Baden
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Ausreichende Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe
- Neu ausgemalte Wohnung

KURZBESCHREIBUNG

Diese gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 7. Liftstock einer Wohnanlage die im Jahr 1973 erbaut wurde. Zur Wohnung mit ihren fast 61m² gehört auch eine Loggia mit ca. 6m² die vollständig verglast und in den Wohnraum eingebunden wurde, sowie ein Kellerabteil mit fast 5 m².

LAGE und UMGEBUNG

Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit charmanten Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Und hier, in einer ruhigen Wohngegend, unweit des LandesklNIKUM Baden, befindet sich diese moderne Wohnung von der aus Sie einen Ausblick über die ganze Stadt genießen können!.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur wenige Gehminuten entfernt und auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind bestens zu Fuß erreichbar.

DIE WOHNUNG

Nachdem Sie den ersten Schritt in Ihre neue Wohnung gesetzt haben, gelangen Sie vom zentral gelegenen Vorraum in alle anderen Räume. Auf der rechten Seite des Vorraums sind der Reihe nach das WC, ein kleiner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, und das Bad mit Wanne, Handtuchtrockner und einem verbauten Waschbecken angeordnet. Auf der linken Seite führt Sie ein kurzer Flur in das Wohnzimmer, weiter links liegt das Schlafzimmer, und gerade aus gelangen Sie in die moderne und großzügige Küche, die nicht nur mit allen wichtigen Geräten ausgestattet ist, sondern auch noch Platz für Ihren Essbereich bietet. Von der Küche zurück im Vorraum, liegt gleich rechts das schon erwähnte Schlafzimmer, das mit ca. 14m² auch über eine ausreichende Größe verfügt. Durch den Flur begehen Sie das

geräumige, helle Wohnzimmer mit der integrierten Loggia und dem herrlichen Ausblick über Baden!

Das gesamte Wohnhaus wird durch eine zentral gelegene Gasheizung mit Wärme versorgt, wobei die Abrechnung der Kosten für das Warmwasser und die Heizung über die Nutzwerte der einzelnen Wohnungen erfolgt und in den Betriebskosten angeführt ist.

Die Wohnung wurde erst vor kurzem noch von den Eigentümern frisch ausgemalt. Und für die Dinge, die Sie nicht täglich brauchen, steht Ihnen ein trockenes Kellerabteil, welches auch bequem mit dem Lift erreichbar ist, zur Aufbewahrung zur Verfügung.

Sie möchten die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen die Wohnung zeigen zu dürfen.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

Vorschreibung 2025:

BK € 84,02

BK Lift € 9,69

Rep. Fonds € 59,99

Verwaltungskosten € 22,36

Heizung € 68,82

Warmwasser € 32,12

Steuern € 28,58

Gesamt € 305,58

Stand der Reparaturrücklage Oktober 2024: ca. € 280.000,-

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 diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ 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:

Heizwärme 60.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei C

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 1.4

amtenergie

effizienz:

Klasse C

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!