

## **Helle 3-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen und Garagenplatz**



**Objektnummer: 960/72265**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,14 €
<b>Heizkosten:</b>	95,28 €
<b>USt.:</b>	53,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



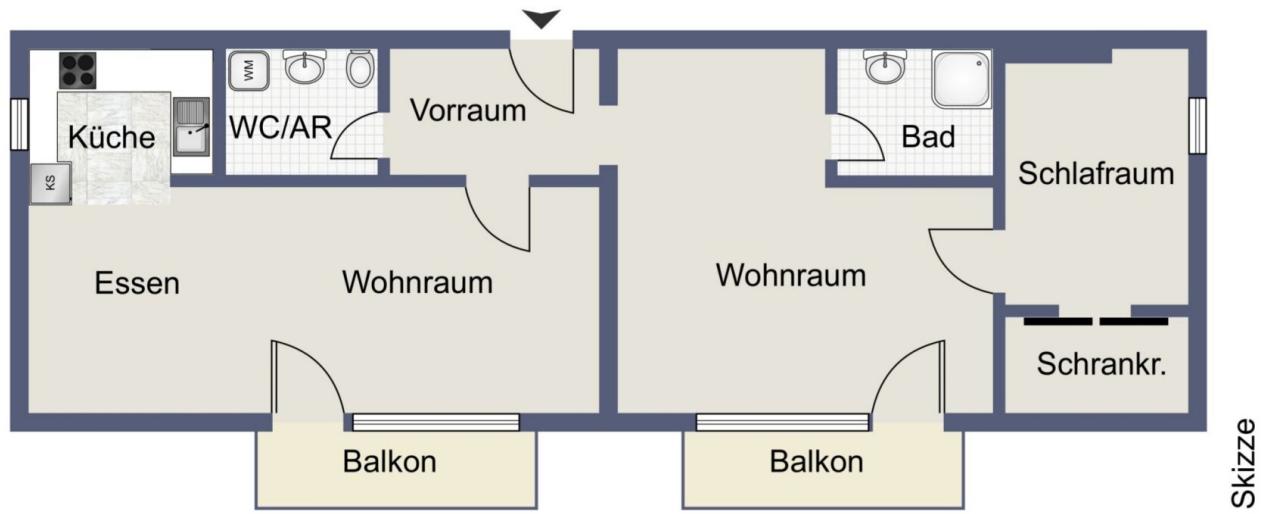
**Karl Fröschl**

**REAL**  
Immobilien



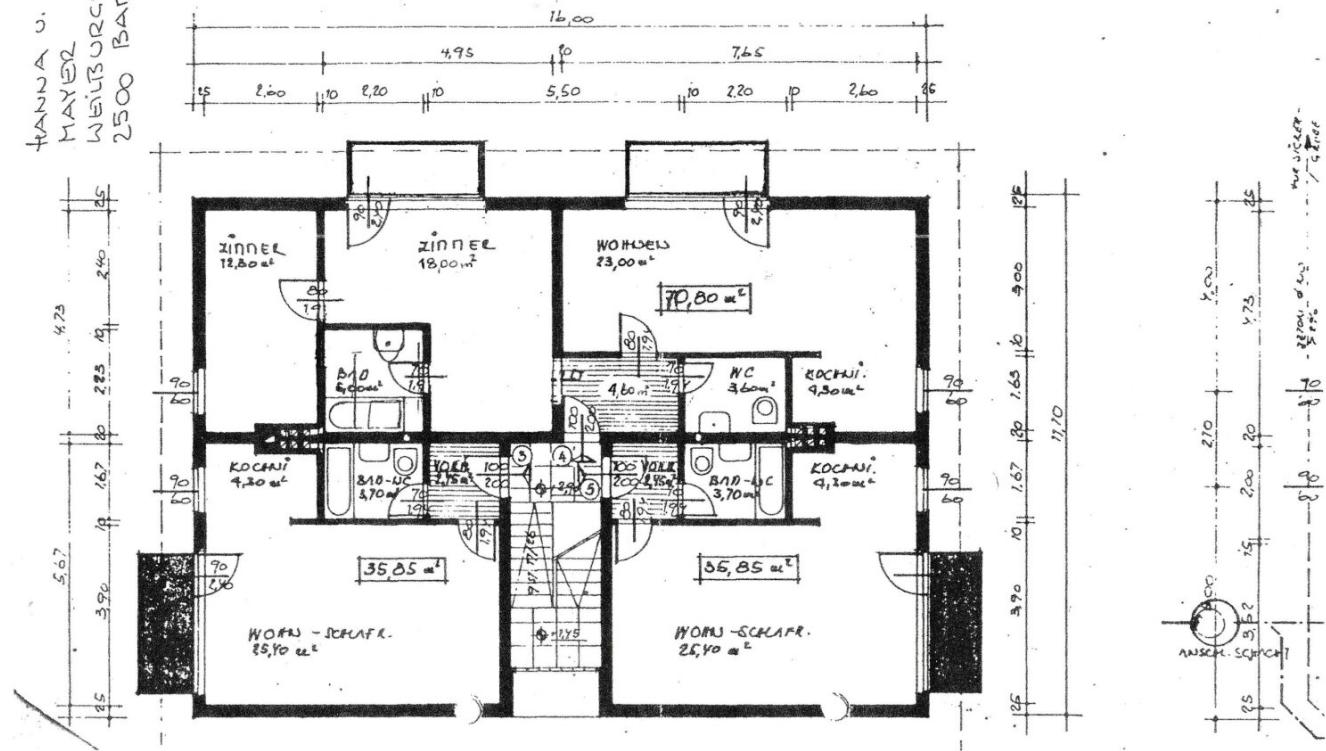


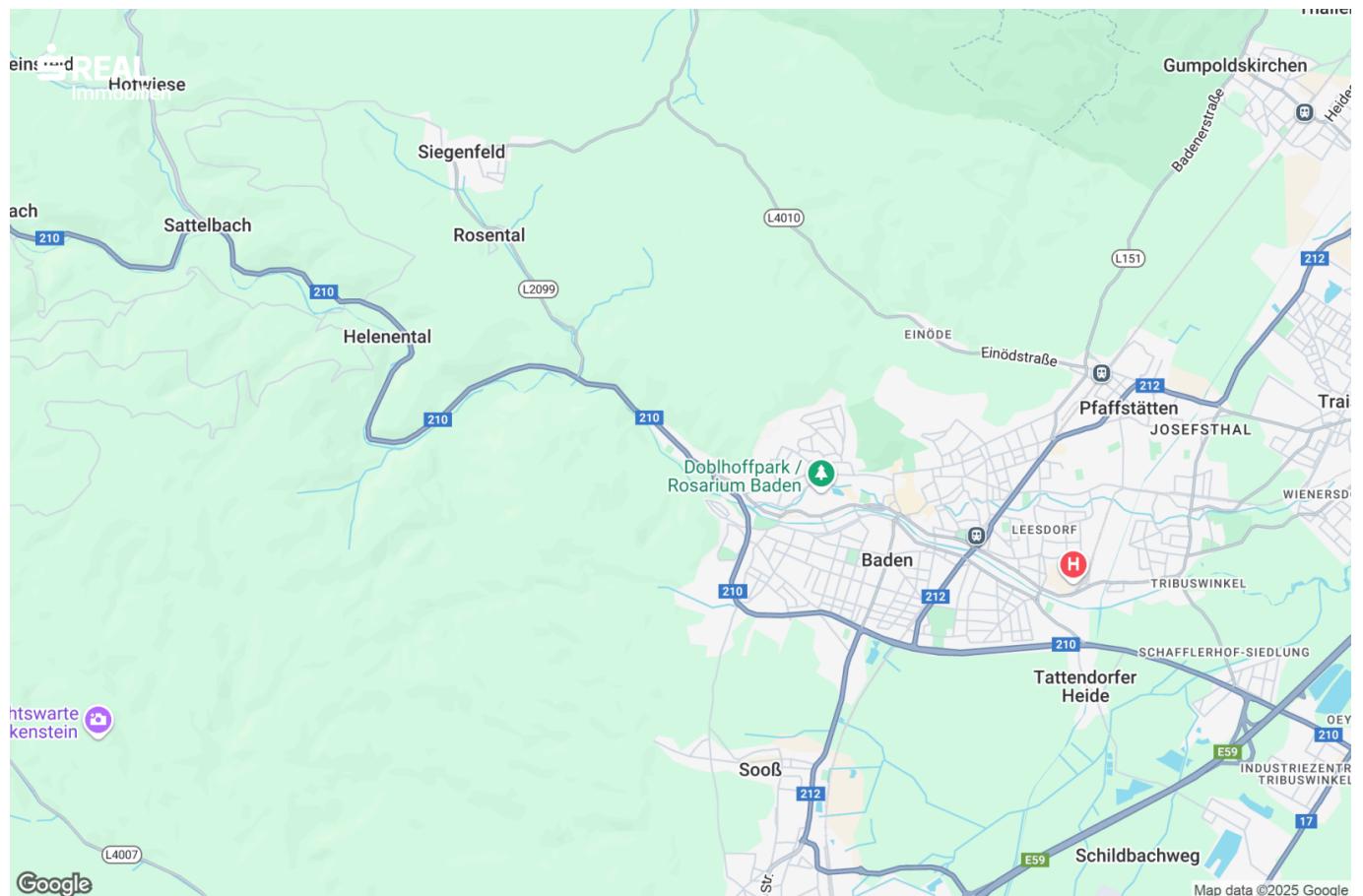


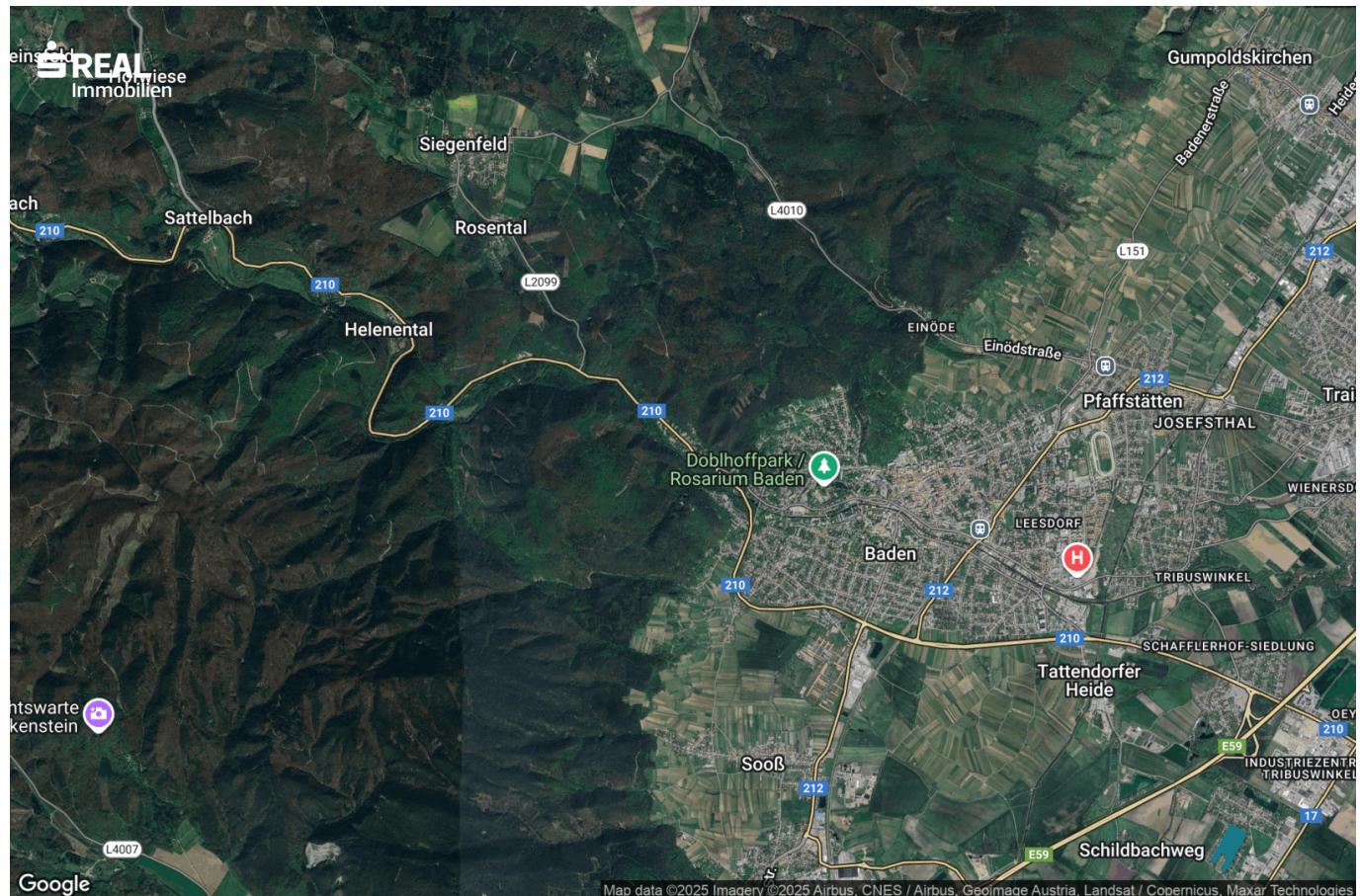


HANNA U. INC., HANNA  
MAYER  
WEILBURGSTR. 34  
2500 BADEN

◦ O B E R G E S C H O S S ◦







## Objektbeschreibung

Das im Jahre 1973 erbaute Wohnhaus besteht aus 5 Wohnungen und wurde 2018 saniert und erstrahlt nunmehr in neuem Glanz.

Neben der Sanierung des Hauses (Wärmefassade, neue Fenster, neuer Dachstuhl, neuer Zaun) wurde auch die Wohnung 2018 generalsaniert und 2021 das Bad umgebaut. Die Wohnung hat eine Größe von ca. 70 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Stock (kein Lift), bietet 2 Balkone welche ostsüdseitig ausgerichtet sind.

Die wunderschöne individuelle Wohlfühlwohnung ist ideal geeignet für Pärchen, egal ob für jung oder junggebliebene.

Ein ca. 12 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil und ein Garagenplatz sind Teil dieser Wohnung.

Der Weilburgpark, das Thermalstrandbad sind gut zu Fuß erreichbar. Auch das berühmte Wegerl im Helenental ist in ein paar Minuten erreichbar und lädt zum wandern und spazierengehen ein.

Mit der Buslinie A (Haltestelle ist direkt gegenüber vom Wohnhaus) ist man in wenigen Minuten am Josefsplatz.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Darüberhinaus hat das Haus ein gefördertes, befristetes Darlehen von der Generalsanierung im Jahr 2018, dass noch über 8 Jahre bis Dezember 2033 läuft.

Die anteilige Rückzahlung beträgt € 244,88 fix pro Monat.

Der Verkäufer/Familie Mayer ist bereit, dieses anteilmäßige Darlehen für die Wohnung zu tragen (was einen Gesamtbetrag von ca. € 23.500, - ausmacht) und würde den Kaufpreis um diese Summe reduzieren.

Der Kaufpreis beträgt somit lediglich € 215.500, - wenn der Käufer die monatliche Rückzahlung bis 2033 übernimmt.

Die Hausgemeinschaft (5 Wohnungen) hat eine gesunde Instandhaltungsrücklage von ca. € 90.000,-, wovon normalerweise die Reparaturen getragen werden.

Hier geht es zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3117978?accessKey=68ae>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

*Bei einem Abschluss für eine Finanzierung oder eine Veranlagung belohnt s REAL Sie mit einer Gutschrift über € 300,-*

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

## **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 <8.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap