

**RESERVIERT!!! Zentrale, ruhige Wohnung mit Südbalkon -  
inkl. Tiefgarage - in bester Innenstadtlage**



Gartenseite

**Objektnummer: 131162**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	392.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

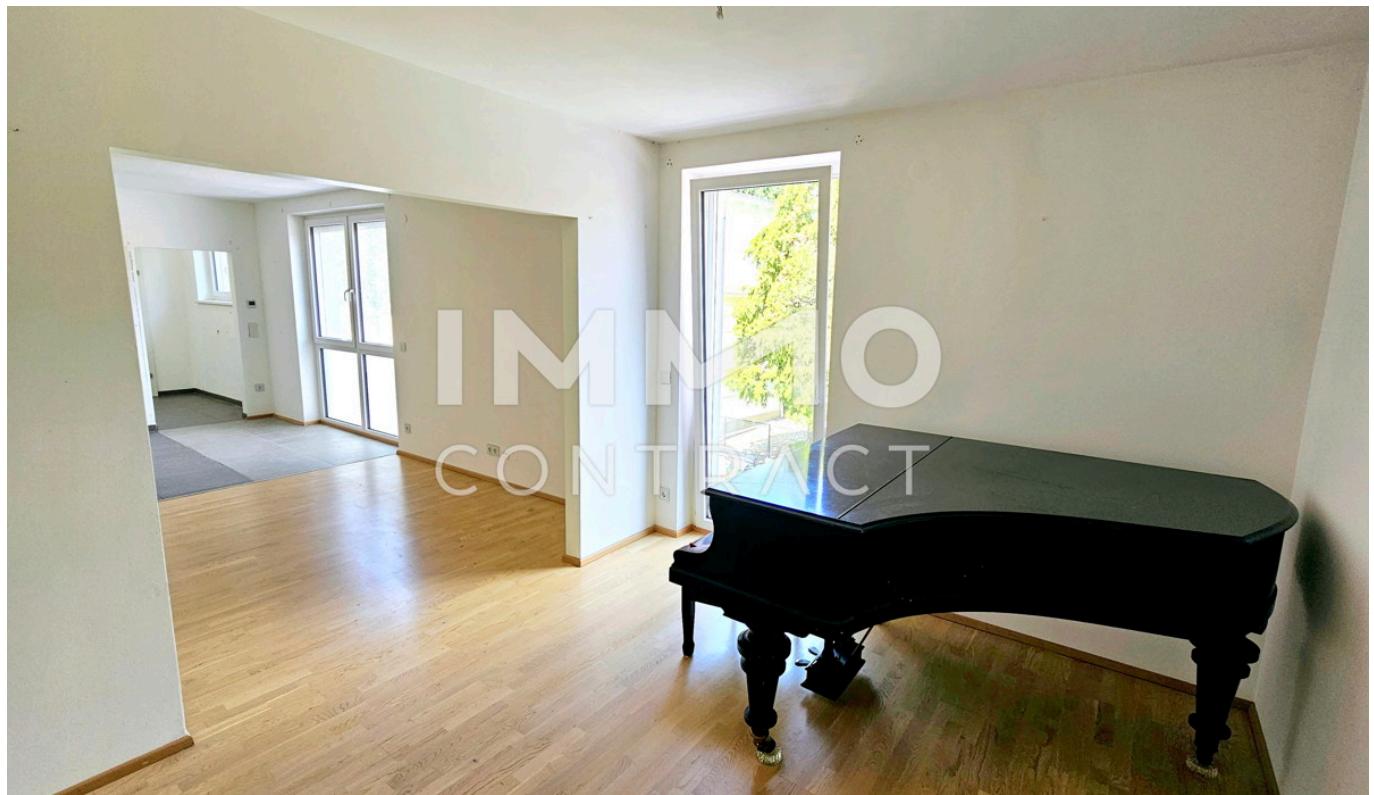
3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

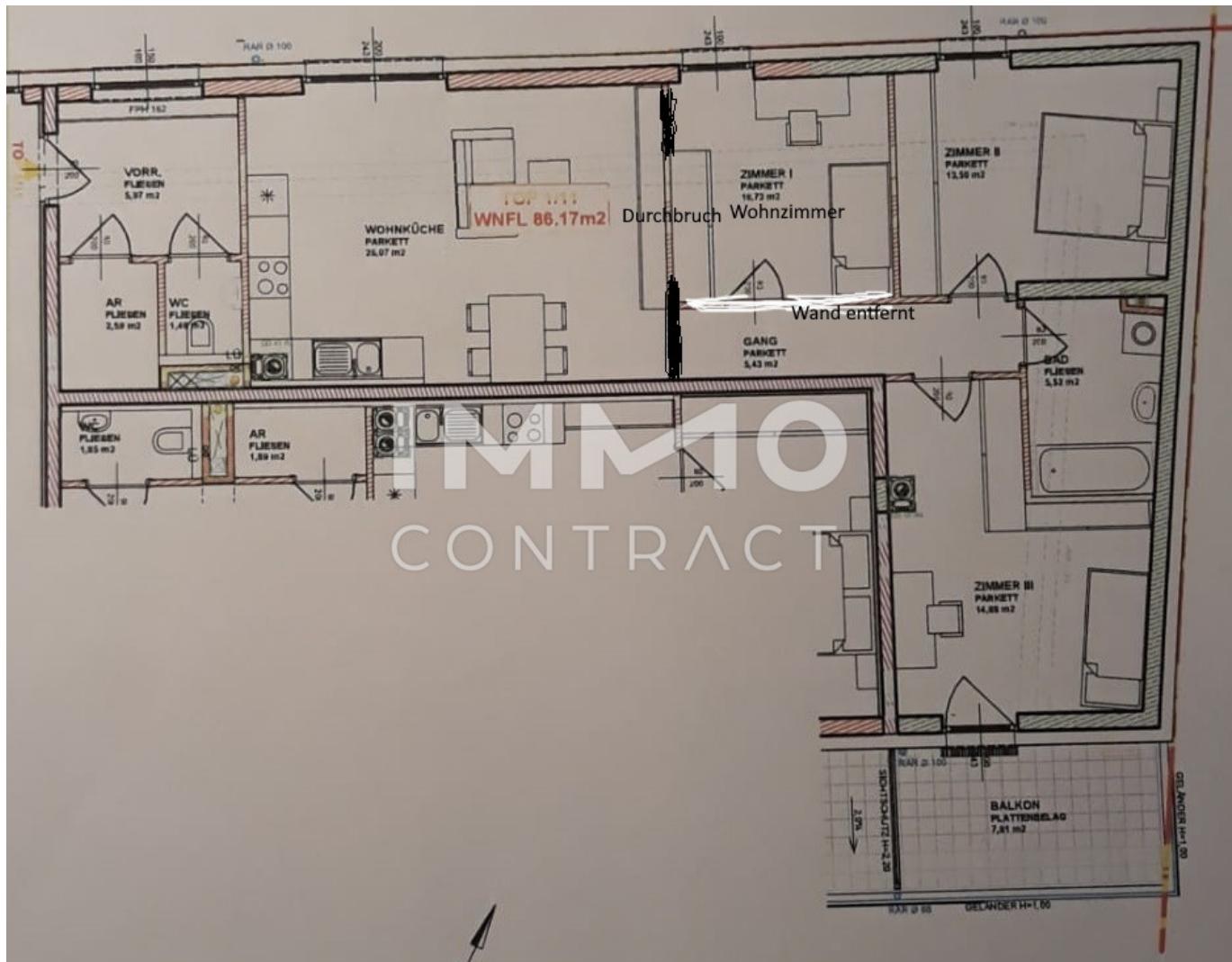












## Objektbeschreibung

Nur einen Steinwurf entfernt von der Fußgängerzone..... Diese moderne, sehr helle Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich barrierefrei im 1. Stock mit Lift eines gepflegten, 2013 errichteten, Wohnhauses in ruhiger Lage im Zentrum von Baden. Ihr neues Zuhause bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit großer Wohnküche, 2 großzügigen Schlafzimmern, Badezimmer mit Walk-in Dusche und Waschmaschinenanschluss, separatem Gäste-WC, Abstellraum sowie einem einladenden Vorraum. Besonders hervorzuheben ist der südseitig, in den grünen Innenhof der Anlage ausgerichtete Balkon, welcher mit ca. 8 m<sup>2</sup> für erholsame Stunden sorgt. Parkettboden in den Wohnräumen sowie zeitlose Fliesen in Bad, WC und Abstellraum schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung, versorgt über Fernwärme, schafft wohlige Wärme in der gesamten Wohnung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eines Kaminanschlusses im Wohn-/Küchenbereich – ideal für gemütliche Abende. Elektrische Außenrolllos bieten Komfort und Sonnenschutz zugleich. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der im Haus bequem erreichbar ist. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch Anleger, die das städtische Leben mit hohem Wohnkomfort verbinden möchten. Die Kombination aus moderner Ausstattung, zentraler Lage und hoher Lebensqualität macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu dürfen! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605