

## **Verlassenschaft - sanierungsbedürftige 3 Zimmer Wohnung mit Loggia und Garage**



**Objektnummer: 6876/1531**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,69 €
<b>USt.:</b>	30,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Gnadenberger**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien

























Deutsche  
Vermögensberatung

*Früher an Später denken.*

# Ich unterstütze Sie mit flexiblen Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

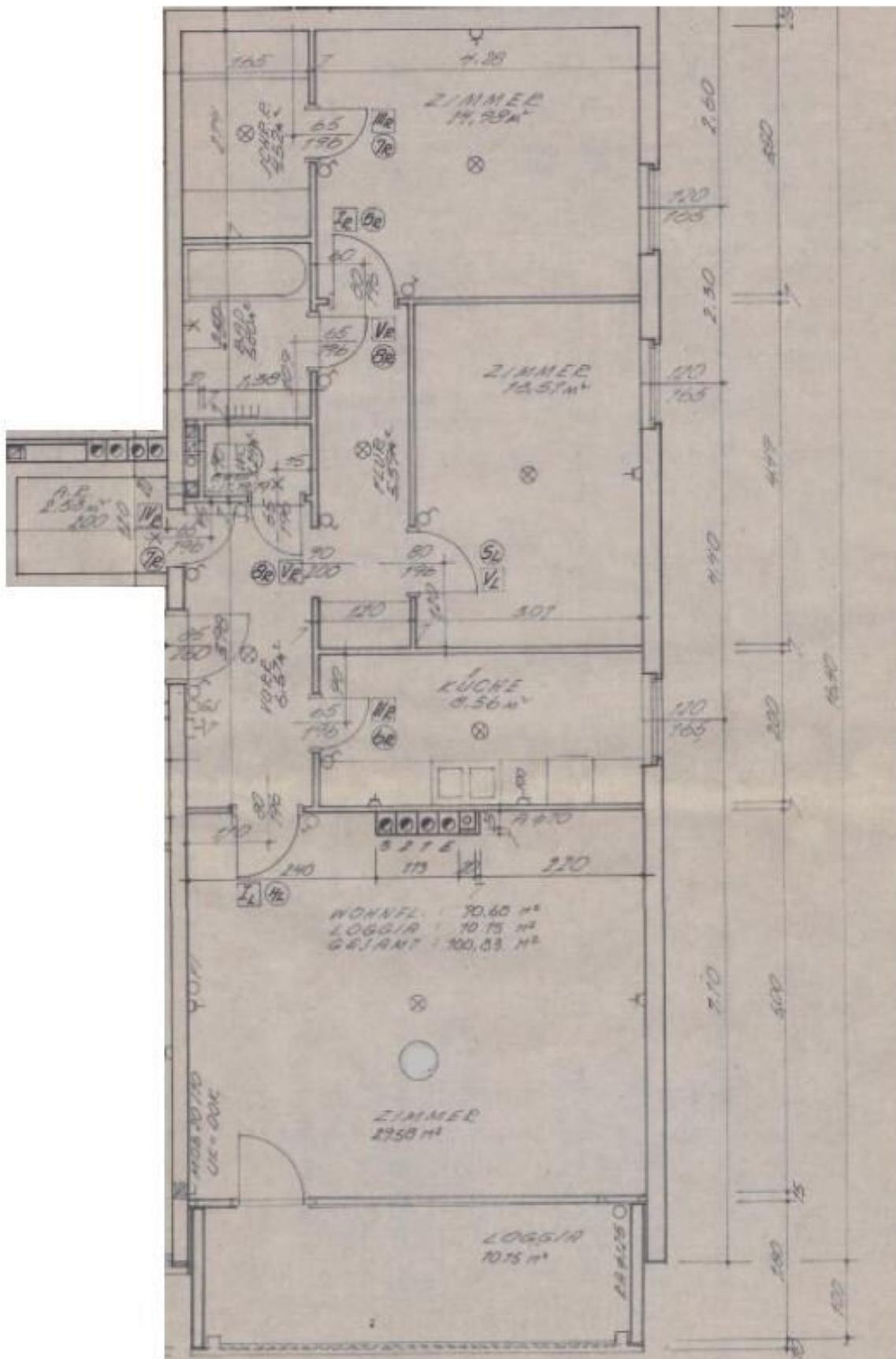
Regionaldirektion

**Michael Binder-Seemann**

Vermögensberater und Versicherungsagent

0676 88400 2604







## Objektbeschreibung

2500 Baden - Emil Kraft-Gasse

Verlassenschaft,

hofseitig ausgerichtete 3 Zimmer Neubauwohnung mit Loggia und Garagenplatz zu verkaufen,  
die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand,

3. Liftstock,

ca. 100,00m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 10,15m<sup>2</sup> Loggia,

Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, separate Einbauküche,  
Vorzimmer,

Bad und Dusche,

separates WC,

Gaszentralheizung,

1 Abstellraum vorhanden,

1 Kellerabteil steht zur Verfügung,

weitere steht noch ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage, welcher mit der Wohnung  
verbunden ist, zur Verfügung und muss für extra € 20.000,00 erworben werden,

die aktuellen Betriebskosten (für Wohnung und Garage) belaufen sich auf € 482,04  
brutto/Monat (inkl. BK, Reparaturrücklage und USt.),

die Wohnung kann ab sofort bezogen werden,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann  
empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot  
von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 200.000,00

## **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap