

**Ruhelage im Zentrum von Baden**



**Objektnummer: 7509/128**

**Eine Immobilie von Silvia Maschat Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,46 €
<b>Heizkosten:</b>	145,36 €
<b>USt.:</b>	34,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Maschat**

Silvia Maschat Immobilien  
Karl-Millöcker-Gasse 16  
2542 Kottingbrunn





# Objektbeschreibung

Diese kompakte Wohnung eignet sich ideal als Single-Wohnung, für den Alterssitz oder als Ferienwohnung und Standbein im Wiener Speckgürtel. Das 3. OG erreichen Sie bequem mit einem Aufzug. Der Eingangsbereich erschließt über das Vorzimmer mit Garderoben-Nische ein Bad mit Wanne, separates WC und Wohnzimmer. An das Wohnzimmer grenzt die Küche wie auch das Schlafzimmer. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über ein großes Fenster Richtung. Ebenso verfügt das Wohnzimmer über ein großes Fenster und einen französischen Balkon. Die Fenster wurden 2010 erneuert und verfügen über einen innenliegenden Sonnenschutz.

Ein kleines Schmuckstück im Herzen von Baden - gerne zeige ich Ihnen die Einzelheiten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap