

## AUGUSTIN 2.0



Innenhof

**Objektnummer: 00010066050012**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1910, 2022
<b>Wohnfläche:</b>	144,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,76 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	715.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	274,83 €
<b>Heizkosten:</b>	153,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Weiser**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien











# Objektbeschreibung

***Künstlerisches Wohnen mit Charakter – Eigentumswohnung mit Atelier-Flair und Gewölbedecken***

**Objekttyp:** Eigentumswohnung

**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3 (inkl. Galerie)

**Bäder:** 2

**Besonderheiten:** Ateliergeeignet, Gewölbedecken, offene Raumaufteilung, Galerie, Garten,

EG ist barrierefrei

## Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Wohnung ist ein Raum für Kreativität und Individualität – ideal für Künstler, Freischaffende oder alle, die das Besondere suchen. In einem charmanten Altbau mit nur wenigen Wohneinheiten gelegen, bietet die ca. 145 m<sup>2</sup> große Wohnung eine offene und dennoch gut strukturierte Raumaufteilung mit historischen Gewölbedecken, stilvollen Details und einem 53 m<sup>2</sup> großen Eigengarten mit Terrasse.

## Ausstattung

- **Offene Wohn- und Atelierfläche mit großzügigem Grundriss**
- **Zwei separate Schlafräume** – flexibel nutzbar z. B. als Gästezimmer oder Arbeitsraum
- **Zwei moderne Bäder** mit stilvoller Ausstattung
- **Charakteristische Gewölbedecken** – architektonisches Highlight und Stimmungsträger

- **Galerie** zB: als Schlafbereich mit eigenem Badezimmer
- Kleine, ruhige **Wohnungseigentumsgemeinschaft** mit nur 12 Wohneinheiten

## Sonstiges

**Dieses Objekt ist ein echtes Liebhaberstück – selten und voller Potenzial. Ob als Hauptwohnsitz, Atelierwohnung oder inspirierender Zweitwohnsitz: Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen.**

**Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser einzigartigen Wohnung begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

*Bitte fordern Sie gleich **online** die **Detailinformationen** zum Projekt und den verfügbaren Wohnungen (inkl. Plan und Adresse) an!*

*Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt der Hinweis auf die Tätigkeit als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis.*

*Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.*