

**SCHÖNER WOHNEN! Stilvoll eingerichtete 2 Zimmer
Wohnung inkl. Garagenplatz zu kaufen!**



Wohn- /Esszimmer 4

Objektnummer: 2699_1667

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	ca. 1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

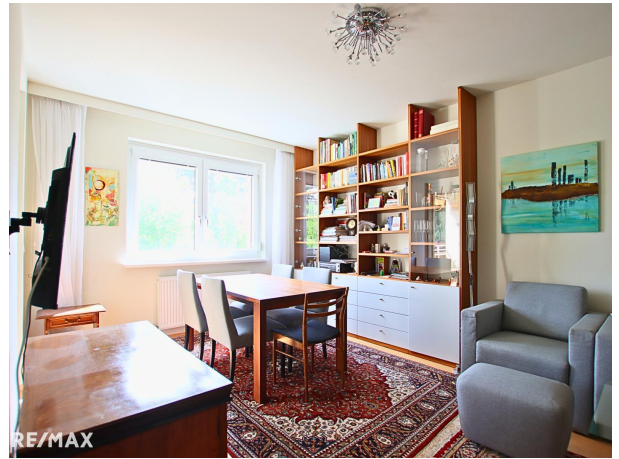
Ihr Ansprechpartner



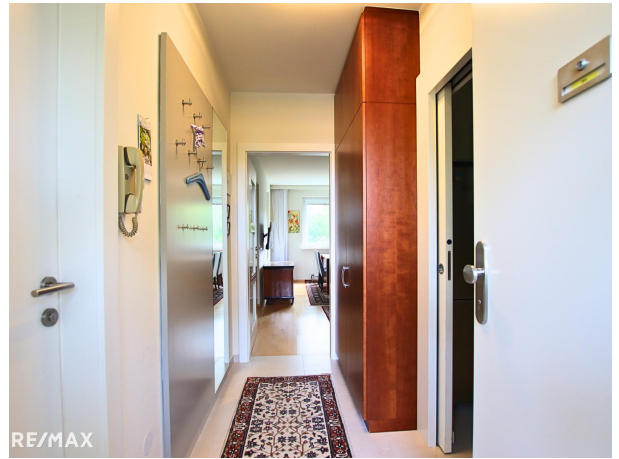
Michael Kölch

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +43 664 996 10 106











Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine stilvolle 2 Zimmer- Wohnung im Stadtteil Rauhenstein anbieten zu dürfen!

FAST FACTS

- Ca. 51 m² Wohnnutzfläche (ca. 46 m² Wohnung + ca. 5 m² Loggia)
- Ruhige Lage nahe Strandbad
- Hochwertig eingerichtet (Maßmöbel)
- Umfassend Saniert
- Gaszentralheizung
- Gepflegte und sanierte Wohnhausanlage
- Garagenplatz im Innenhof
- Lift

Hier geht´s zum virtuellen 360 Grad Rundgang. [HIER KLICKEN](#)

DIE UMGEBUNG

Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit einer Vielzahl an Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Von der Wohnung aus gelangen Sie sowohl fußläufig ins Stadtzentrum (16 Min. lt. Google Maps), mit dem Bus oder in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad.

DIE WOHNUNG

Diese liebevoll gestaltete 2-Zimmer-Wohnung vereint Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Umfeld zu einem idealen Zuhause. Die Wohnhausanlage wurde rund um das Jahr 2015 umfassend saniert – inklusive Vollwärmeschutz, neuer Fenster und weiterer Maßnahmen zur energetischen Optimierung. Im Zuge der Sanierung wurde auch die Wohnung selbst modernisiert und neu gestaltet.

Besonders hervorzuheben ist die Einrichtung mit maßgefertigten Möbeln eines renommierten Tischlereibetriebs aus Baden, die sowohl funktional als auch ästhetisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die lichtdurchfluteten Räume und das moderne Design schaffen eine wohnliche Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Der zentrale Vorraum führt Sie in alle Bereiche der Wohnung: Links befindet sich das stilvolle Tageslichtbad mit WC und Waschmaschinenanschluss, rechts die kompakte, jedoch durchdacht geplante Küche – ideal für Kochliebhaber trotz begrenztem Platz.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur südwestlich ausgerichteten Loggia. Diese liegt ruhig zum Innenhof der Anlage und bietet einen

perfekten Rückzugsort im Freien. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auch ins gemütliche Schlafzimmer mit beruhigendem Blick ins Grüne. Ein praktisches Kellerabteil sowie ein zugeordneter Garagenplatz im Innenhof runden dieses attraktive Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

Vorschreibung 2025 (inkl. Steuern):

- o BK € 167,67 (inkl. Garage)
- o Lift-Betr. Kosten € 14,78
- o Rep. Rücklage € 73,37 (inkl. Garage)
- o Sanierungsdarlehen WEG € 223,72 (inkl. Garage)
- o Gesamt € 479,54

Das Guthaben des Reparaturfonds per 31. Dezember 2024 beträgt € 36.673,48 (Lift € 773,29).

Aktuell wird ein Sanierungsdarlehen für die Sanierung der Wohnanlage zurückbezahlt. Um die monatlichen Aufwendungen zu reduzieren, könnte das Darlehen (Anteil Wohnung dzt. rund € 25.700) auch mittels einer Einmalzahlung getilgt werden.

Nähere Informationen gerne auf Anfrage!

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Wir weisen darauf hin, dass

zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 55.5

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei C

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 2.29

amtenergie

effizienz:

Klasse D

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf www.remax.at!