

## **Baden: Anlageobjekt oder Wohnung zur Eigennutzung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 2533/6769**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,14 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,52 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,67                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 216.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.427,84 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 159,40 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 15,94 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien







## Objektbeschreibung

Diese moderne, erst 2018 geschaffene Eigentumswohnung verfügt über ein fast 32m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit amerikanischer Küche, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Home-Office, einen Vorraum, und ein gut dimensioniertes Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und WC. Das Wohnzimmer verfügt über eine große Glasfront und ein Fenster, welche beide auf einen Innenhof mit Parkplätzen bzw. die Einfahrt des Gebäudes ausgerichtet sind, während die beiden Schlafzimmer straßenseitig ausgerichtet sind. Zusätzliche Oberlichten im Küchenbereich ermöglichen zudem ein Querlüften. Beheizt wird das Objekt mittels Fußbodenheizung, welche von einer Gasetagenheizung gespeist wird, ein praktischer Abstellraum und ein beeindruckende 5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Der Netto-Anlegerpreis beträgt EUR 180.000,-, wenn Sie das Objekt als Endnutzer erwerben kommen 20% USt hinzu, sodaß Ihr Bruttokaufpreis EUR 216.000,- beträgt.

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé des Objekts an, welches die genaue Adresse, alle Daten, sowie weitere Bilder enthält! Denken Sie bitte daran, bei Ihrer Anfrage Ihren vollen Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten qualifizieren können.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap