

# **Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in Baden – Ihr individuelles Wohnprojekt mit großem Potenzial!**



**Objektnummer: 55462**

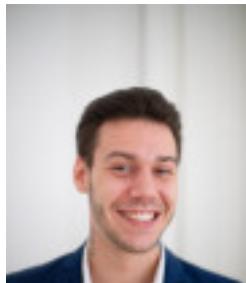
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	70,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

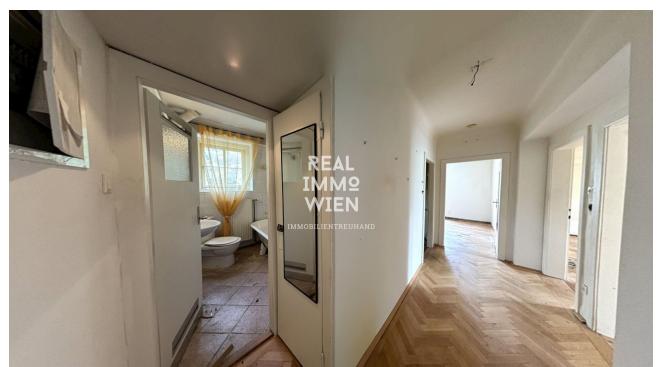
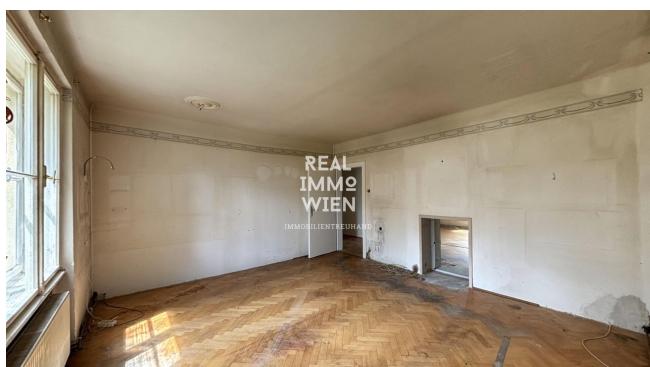
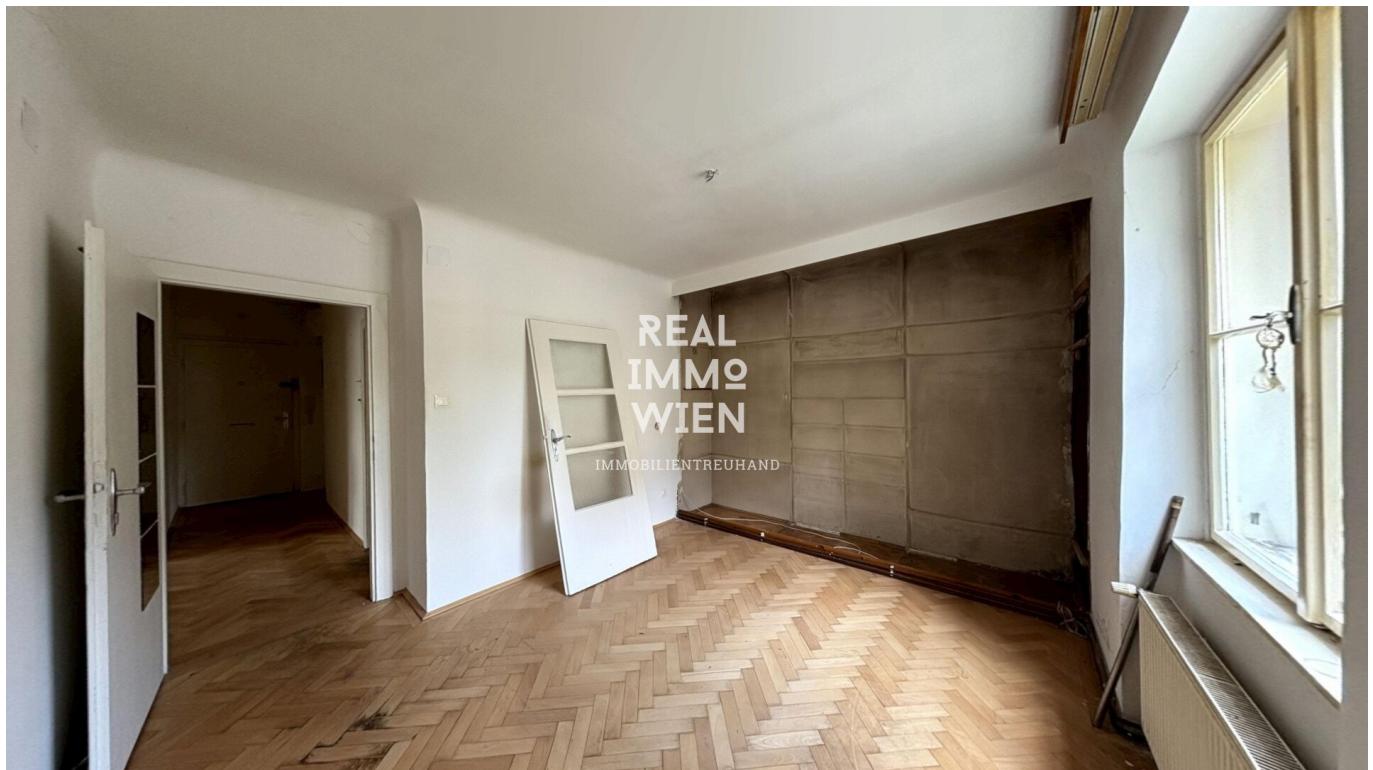
## Ihr Ansprechpartner

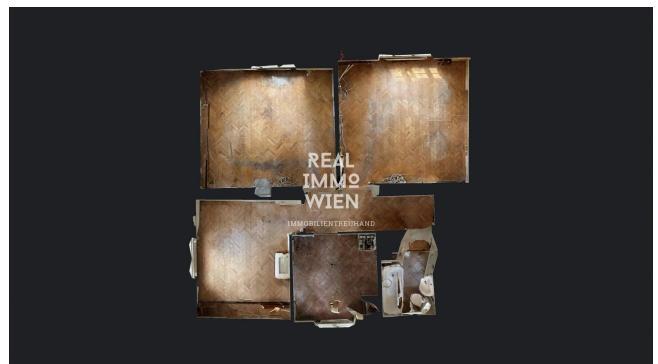


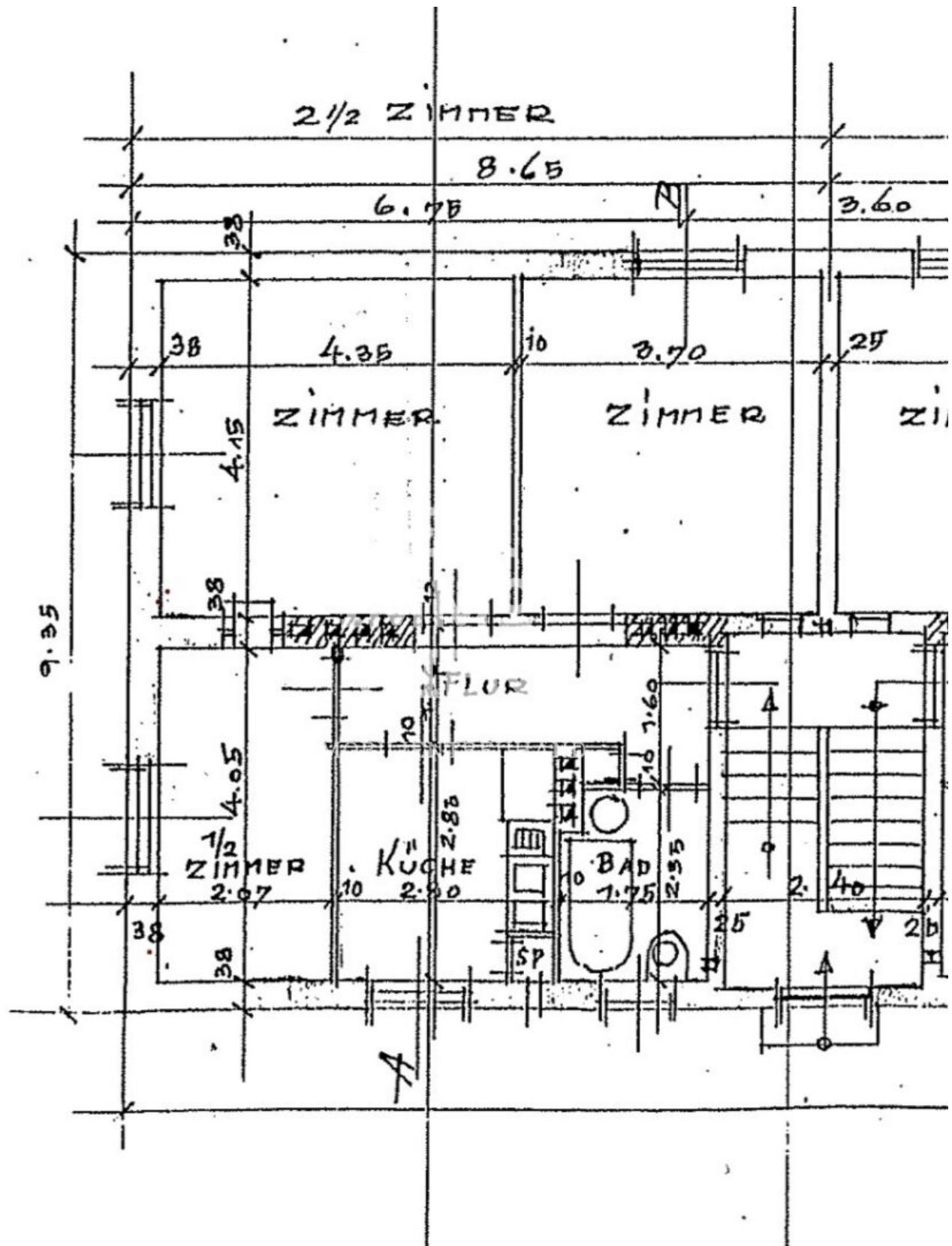
**Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213







## Objektbeschreibung

**Lassen Sie sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=KHVF1PCw4fr>

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause im charmanten Baden, Niederösterreich! Diese sanierungsbedürftige Wohnung im Erdgeschoss besticht durch ihre ideale Lage und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Mit einer großzügigen Fläche von 70,59 m<sup>2</sup> und drei hellen Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder als Investitionsobjekt. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkett ausgestattet, die den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleihen. Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Toilette, was den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöht.

Ein besonderes Highlight ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie erreichen die wichtigsten Punkte in Baden und Umgebung schnell und unkompliziert.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Nähe, sodass Sie jederzeit bestens versorgt sind.

*Zusätzlich bietet der Auftraggeber eine sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung nur ein Haus weiter an – eine weitere Gelegenheit, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.*

*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap