

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit tollem Ausblick in ruhiger  
Lage - rundum top saniert!**



1

**Objektnummer: O2100167570**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	405,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

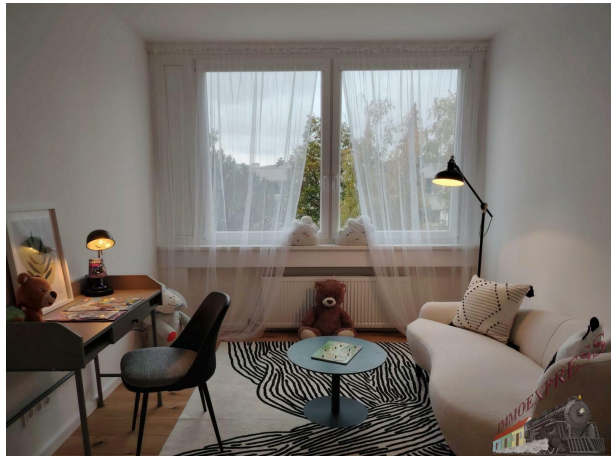
## Ihr Ansprechpartner



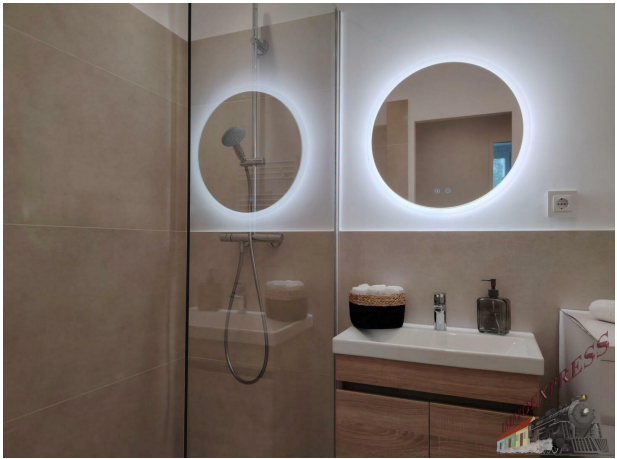
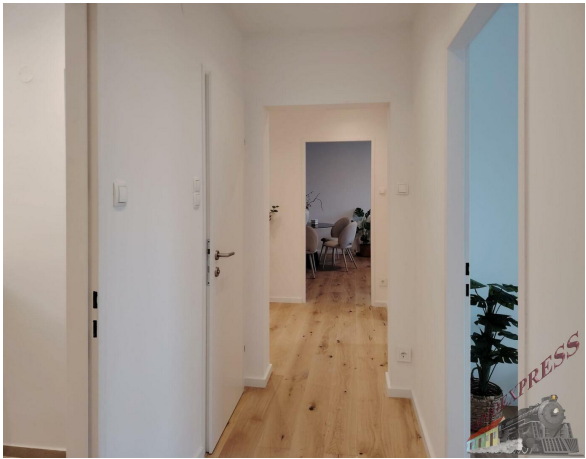
**Helmut Schuster**

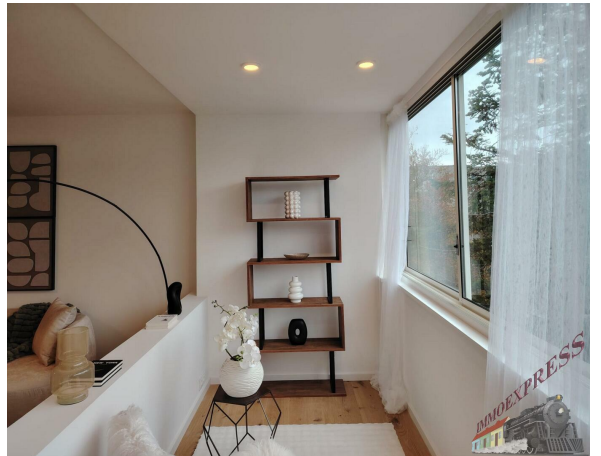
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 676 37 91 738













## Objektbeschreibung

Sie suchen als Single, Paar oder kleine Familie ein modernes, helles Zuhause in ruhiger Lage – und dennoch mit perfekter Anbindung?

Dann wird Sie diese rund 87 m<sup>2</sup> große, sanierte Wohnung in Baden begeistern!

Die Wohnung liegt nur etwa 1,1 km vom Bahnhof Baden entfernt, in einer verkehrsberuhigten Zone. Sie befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Gemeinschaftshauses aus dem Jahr 1976 und wurde umfassend renoviert – sie präsentiert sich somit in neuwertigem Zustand und steht zum Erstbezug nach Sanierung bereit.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 34 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit integrierter Loggia und einem herrlichen Blick ins Grüne. Die Räume sind separat begehbar, wodurch die Wohnung optimal aufgeteilt und vielseitig nutzbar ist.

Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und überzeugt durch klare Linien und hochwertige Materialien.

Die Fernwärmeheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort ohne sichtbare Geräte oder Wartungsaufwand – effizient und kostensparend.

Ein Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>), eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum sowie gebührenfreie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus runden dieses attraktive Angebot ab.

Raumaufteilung:

Vorraum (ca. 10m<sup>2</sup>)

Großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Loggia (ca. 34 m<sup>2</sup>, davon ca. 10m<sup>2</sup> Loggia)

Schlafzimmer (ca. 16m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Schrankraum (ca. 7m<sup>2</sup>)

Kinderzimmer/Büro (ca. 12m<sup>2</sup>)

Küche (ca. 6m<sup>2</sup>) ohne Geräte mit allen Anschlüssen vorbereitet

Badezimmer mit bodengleicher Dusche

Separates WC mit Waschtisch und Unterschrank

Lage:

In nur wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel.

Zentrum Baden ca. 1,7 km

Bahnhof Baden ca. 1,1 km

Badener Bahn ca. 850 m

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.