

# **Preisreduktion! Berndorf bei Baden - Top-gepflegte 2 1/2 Zimmer-Wohnung mit Loggia!**



Visualisierung Wohnzimmer

**Objektnummer: 2699\_1548**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Wurth**

RE/MAX Welcome in Baden



RE/MAX



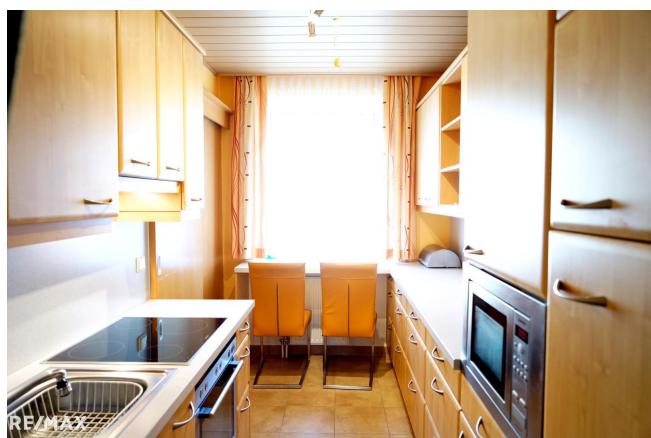
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

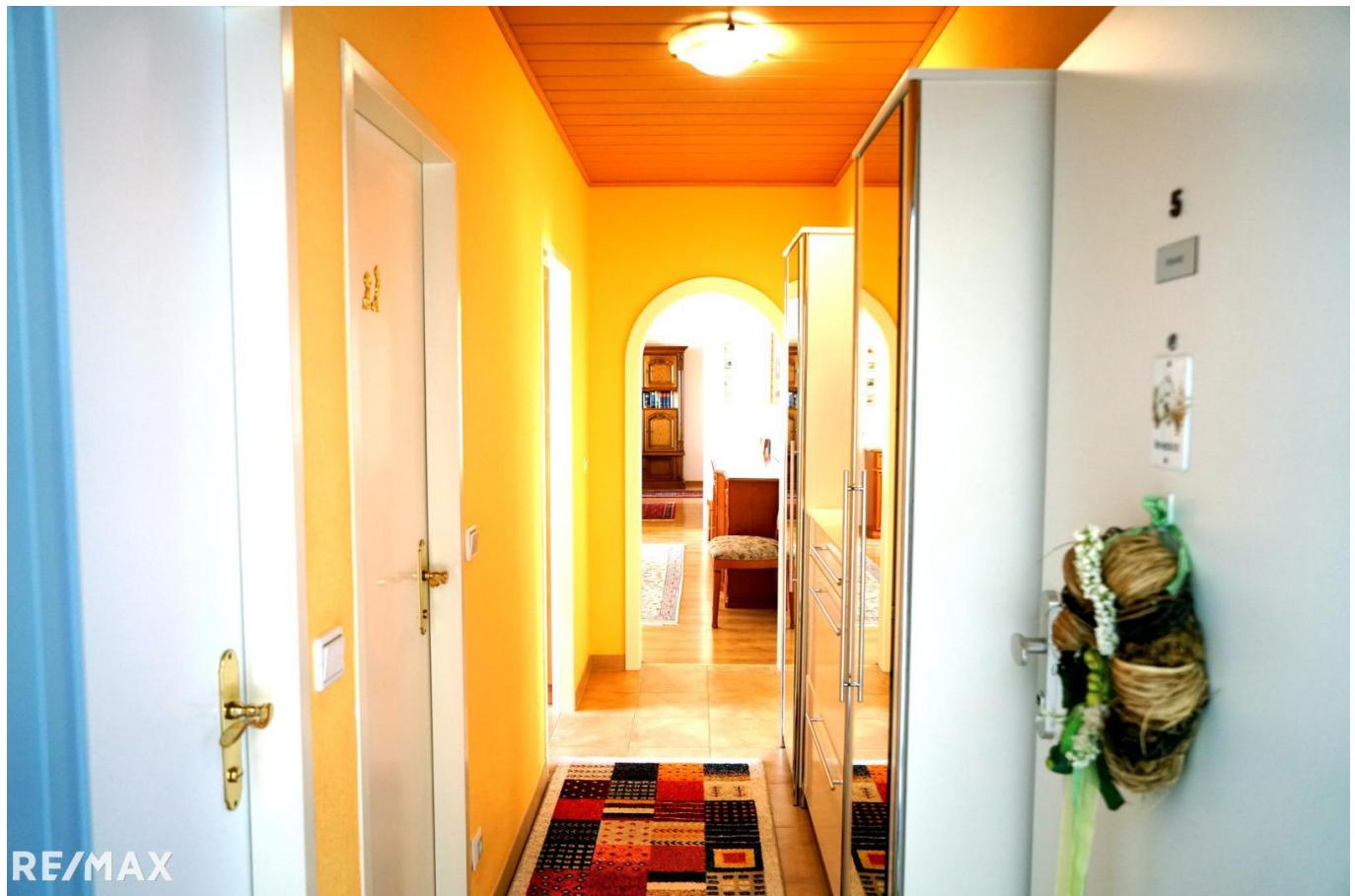


RE/MAX



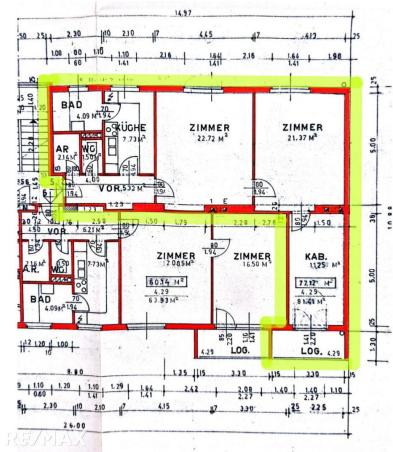
RE/MAX







RE/MAX



## Objektbeschreibung

Die in Grün- und Ruhelage gelegene Wohnung befindet sich im ersten Stock einer im Jahr 1975 errichteten Wohnanlage.

Neben der Küche, dem Bad, der separaten Toilette und einem Abstellraum bietet die Wohnung auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Wohnräume und ein Kabinett. Weiters eine 4,3 m<sup>2</sup> große, vollverglaste, südostseitig ausgerichtete Loggia. Diese ist über das Kabinett erreichbar.

Die sehr gepflegte Wohnung wurde im Laufe der Jahre sukzessive saniert und modernisiert. So wurden 2012 neue Laminatböden und Fliesen verlegt, 2014 die Sanitärräume komplett saniert. Ebenso wurden die Fenster erneuert und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. 2020 alle Heizungsradiatoren getauscht. Weiters wurde 2014 die Gebäudefassade gedämmt.

Ergänzt wird die Wohnung durch ein geräumiges, 6,2 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie gemeinschaftlich zu nutzende Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.

Beheizt wird die Anlage über eine Öl-Zentralheizung. Das monatliche Akonto beträgt derzeit Euro 196,57.

Die Stadtgemeinde Berndorf bietet beste Infrastruktur durch eine Vielzahl an Arztpraxen, einer Apotheke, mehrere Kindergärten, Volks- und Mittelschulen und einem Gymnasium. Die nächsten Bushaltestellen sind von der Wohnung aus fußläufig erreichbar, ungefähr 800 m entfernt befinden sich eine Billa sowie Bipa Filiale.

Zahlreiche Heurigenbetriebe, das Erlebnisbad Centrelax, eine Vielzahl an Vereinen sowie Rad- und Wanderwege stehen Ihnen zur Gestaltung Ihrer Freizeit zur Verfügung.

Richtpreis: EUR 170.000,-- \*)

\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, welcher vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird. Dieser kann, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber in Form von Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!

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 diesem Wege 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 Auswärtsgeschäftsgesetz) 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. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 83.4 k

rmebedWh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse C

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 1.7

Gesam

tenergi

eoeffizie

nz:

Klasse C

Faktor

Gesam

tenergi

eoeffizie

nz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at!](http://www.remax.at)