

## Wohnen - Büro - Praxis.....alles ist hier möglich! 4-Zimmer Altbauwohnung in Baden



**Objektnummer: 960/67479**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,80 €
<b>Heizkosten:</b>	100,02 €
<b>USt.:</b>	22,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

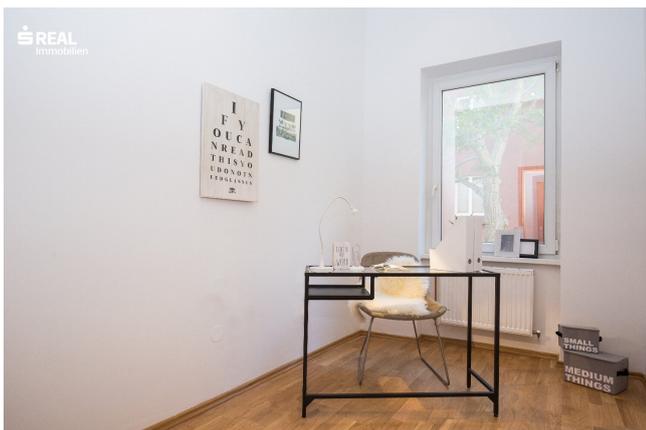


**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

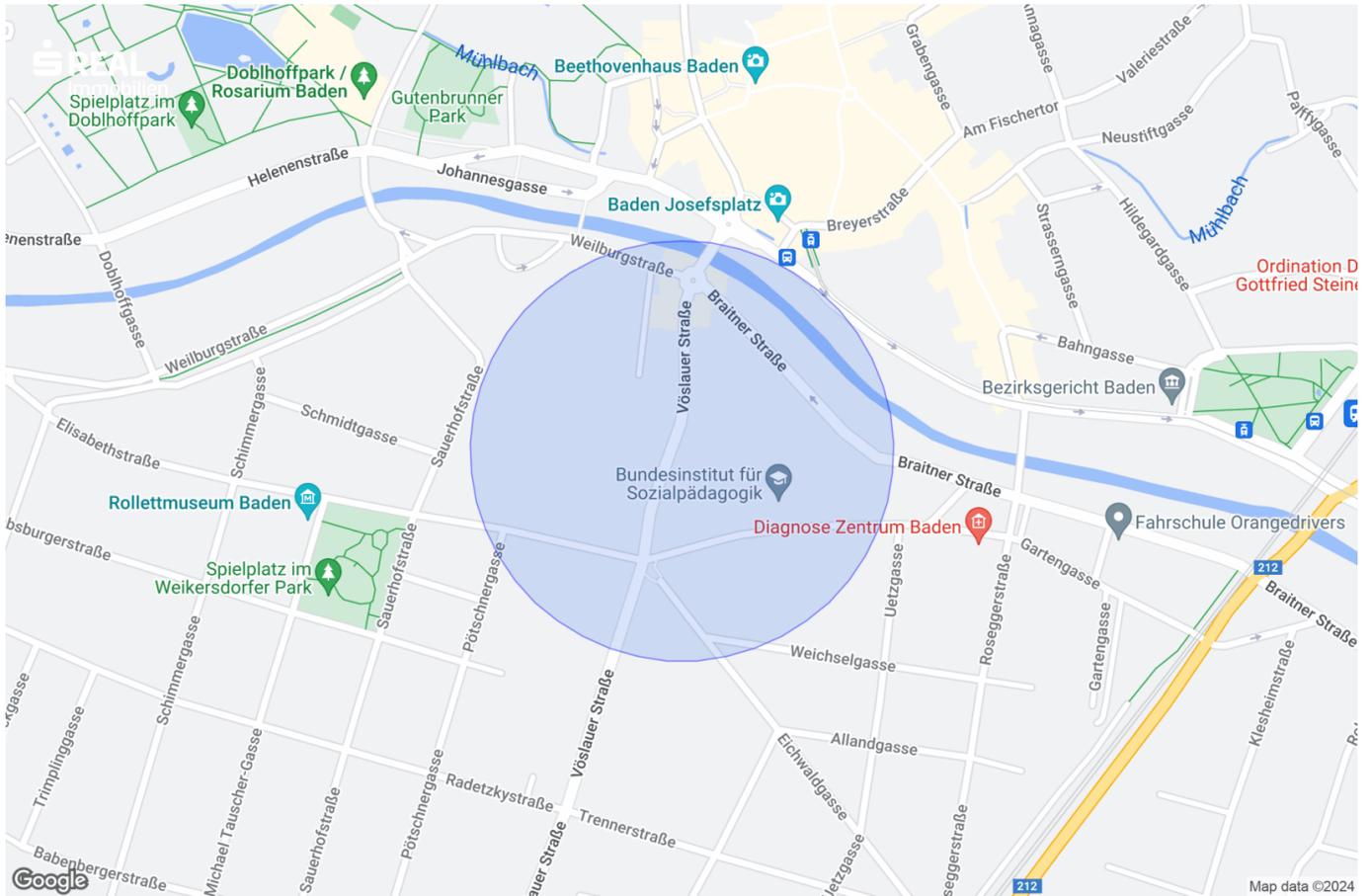


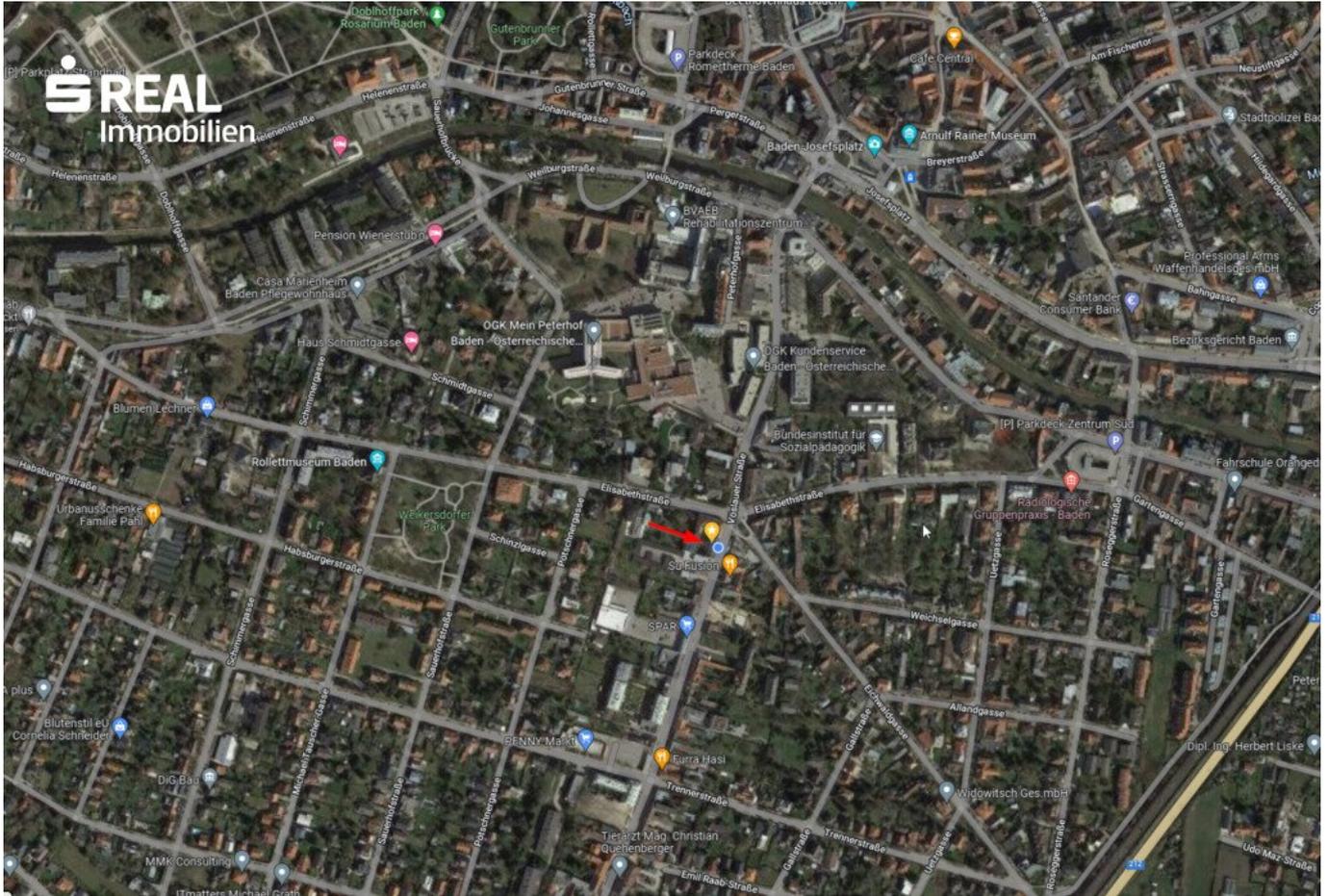


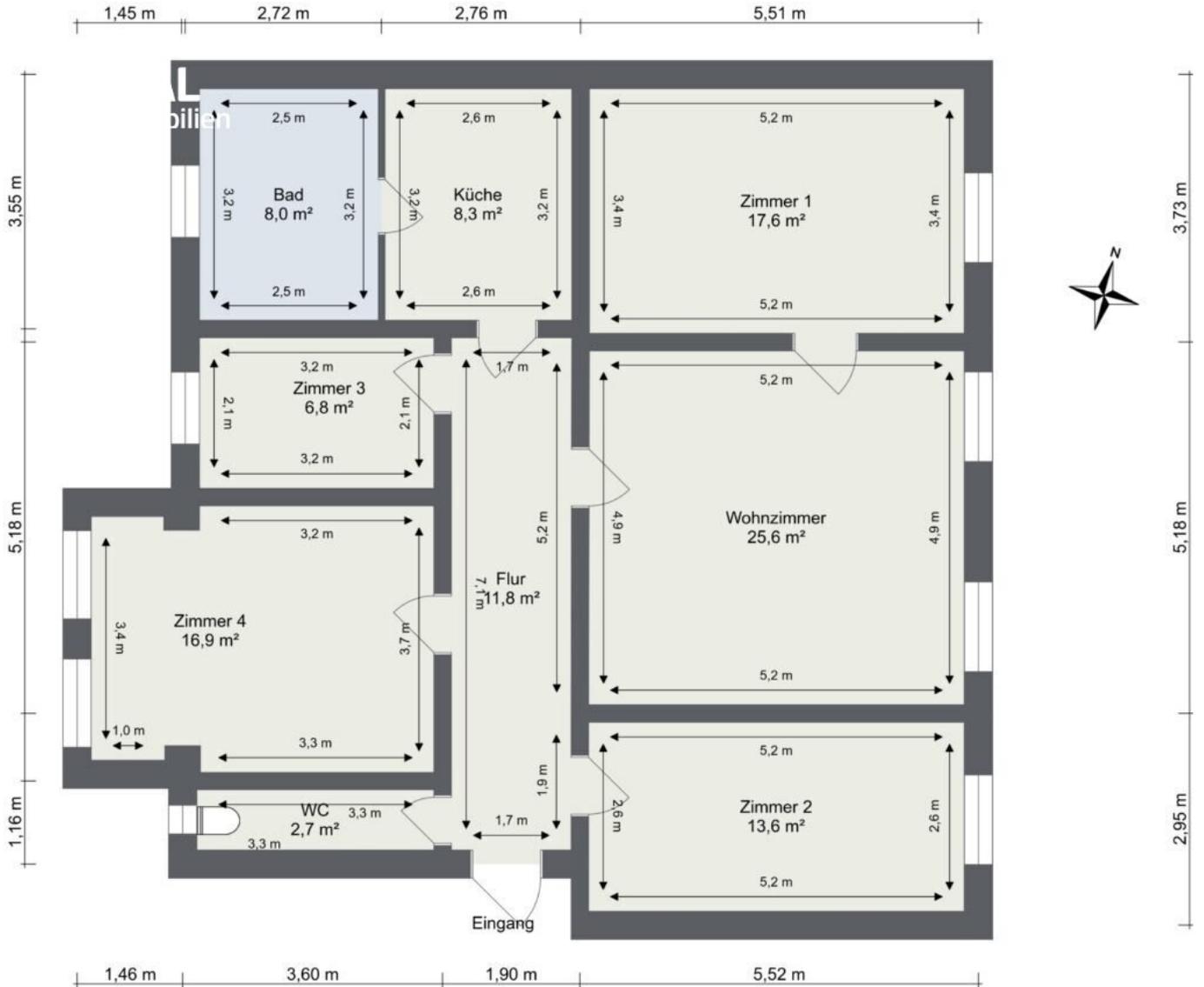


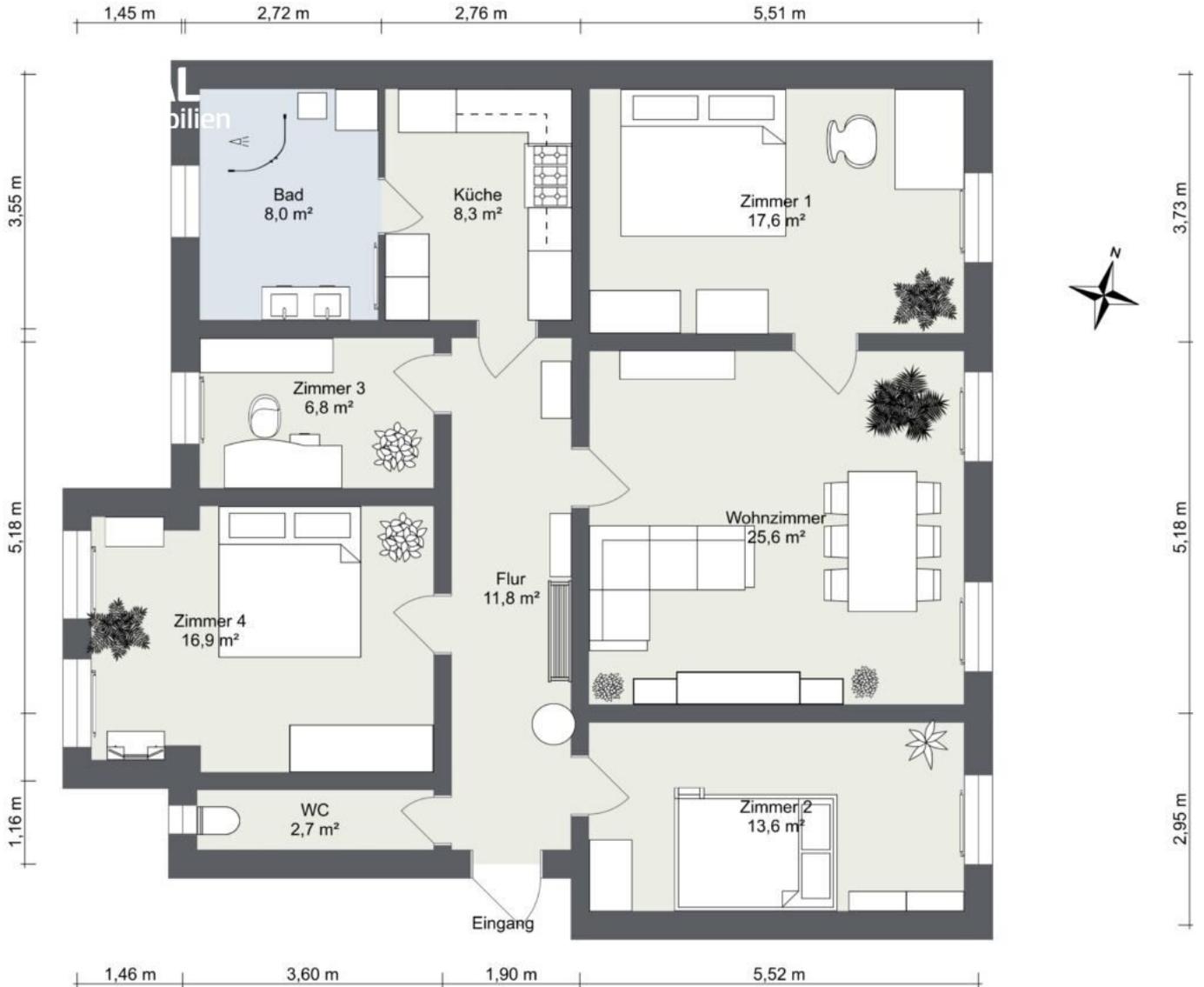












## Objektbeschreibung

In einem schönen Gründerzeithaus (Baujahr 1902 – Wohnung wurde 2015 saniert) liegt im Erdgeschoß die gut geschnittene Eigentumswohnung, welche viel Platz für Ihre Familie bietet.

Es handelt sich bei dieser Erdgeschosswohnung, um eine hübsche gepflegte Immobilie. "Wohnen/Büro/Praxis" - all dies wäre hier möglich!

Die Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Kabinett/Abstellraum
- Küche
- Badezimmer
- Toilette

Die Details:

- Böden: Eichenparkett & hochwertige Fliesen

- großzügiges Vorzimmer
- moderne weiße Einbauküche mit allen Elektrogeräten (Siemens, Bosch)
- helles Esszimmer
- Badezimmer mit Doppel-Handwaschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster in den Innenhof
- großes hofseitiges Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kabinett/Abstellraum
- separate Toilette
- ein Kaminanschluss für alternative Heizmittel ist vorhanden und kann genutzt werden.
- Gas-Etagenheizung (eingebaut 2016)
- Rohdachbodenfläche (zum Lagern): 25 m<sup>2</sup>

#### Die Lage & Infrastruktur:

Die perfekte Infrastruktur und die mondäne Fußgängerzone mit zahlreichen renommierten Geschäften und Lokalen machen Baden zu einer bedeutenden und beliebten Einkaufsstadt, die sich auch durch seine verkehrsgünstige Lage - einerseits durch gute Bus- und Bahnverbindungen (Südbahn, Badner-Bahn) und andererseits durch die Autobahnnähe - auszeichnet.

In der Vöslauer Straße ist man lagetechnisch bestens versorgt. Man findet viele Einrichtungen

des täglichen Bedarfs in Gehweite - zwei Nahversorger, Arzt, Bank, Restaurants, Schulen und Kindergärten, um nur ein paar zu nennen. Sportliche Betätigung in der Freizeit ermöglicht das Thermalstrandbad Baden im Sommer oder ganzjährig die Römertherme.

Die öffentliche Anbindung lässt auch nichts zu wünschen übrig. Eine Bushaltestelle ist 50 Meter entfernt, die Badner Bahn ist zu Fuß in 8 Minuten und der Bahnhof Baden in 14 Minuten erreichbar.

Entspannung beim Besuch eines der vielen bekannten Heurigen, unzählige Ausflugs- und Wandermöglichkeiten in der Umgebung sowie ein breit gefächertes und abwechslungsreiches Kulturprogramm, das für jeden Geschmack das Richtige bereithält, bieten hohe Lebensqualität. Als Kurstadt aber auch in Sachen Lifestyle (Casino, Römertherme) hat Baden einiges zu bieten und ist weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem tollen Angebot.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3023618?accessKey=6560>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.