

## 2-Zimmerwohnung mit toller Lage in Baden



**Objektnummer: 310062**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schloßgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1964
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	123,01 €
USt.:	12,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **2 Zimmerwohnung** in **Baden**, der ehemaligen Sommerresidenz der Habsburger.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre (Erdgeschoss mit wenigen Stiegen).

Diese Wohnung punktet mit der tollen **Lage** und sehr guter **Verkehrsanbindung**.

Die Wohnung verfügt über **ca. 64,22m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt auf:

- **Vorraum**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **WC**
- **Wohnzimmer**
- **Küche**
- **Schlafzimmer**
- **Kellerabteil**

Beim Betreten der Wohnung befindet man sich direkt im geräumigen Vorraum. Auf der linken Seite befindet sich ein **separates WC** sowie das **Badezimmer mit Badewanne**. Die sehr **großzügige Küche** bietet viel Platz zum Kochen und Essen und ist sicherlich ein Ort, an dem man künftig gerne Zeit verbringt.

Das **Wohnzimmer** bietet Platz für eine **gemütliche Couch**, eine **moderne Fernsehwand** und einen **geräumigen Schrank** zur Aufbewahrung. Direkt angrenzend befindet sich das **Schlafzimmer**.

Das **zugehörige Kellerabteil** bietet Ihnen wertvollen Stauraum bietet, um persönliche

Gegenstände ordentlich zu organisieren.

Insgesamt bietet die Wohnung eine **gut durchdachte Raumaufteilung** und eine **angenehme Wohnatmosphäre**.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in der Nähe des wunderschönen **Doblhoffpark** und zeichnet sich durch ihre **tolle zentrale Lage in Baden** aus. Hier verfügt man über eine **perfekte Infrastruktur**. Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken, diverse Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Des Weiteren verfügt man hier über eine **gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**. Eine **Bushaltestelle** befindet in unmittelbarer Nähe der Wohnhausanlage.

Wie wunderbar! Das **Strandbad Baden** liegt nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Hier kann man den Sommer genießen!

Baden zählt mit seinen rund 26.000 Einwohnern zu jenen Städten, die im sogenannten "Speckgürtel Wiens" als besonders lebenswert gelten. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <1.250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <8.750m  
Universität <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Straßenbahn <1.250m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap