

Zentral.Smart.Modern



Objektnummer: 960/70934
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,17 m ²
Nutzfläche:	84,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,28 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	465.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner

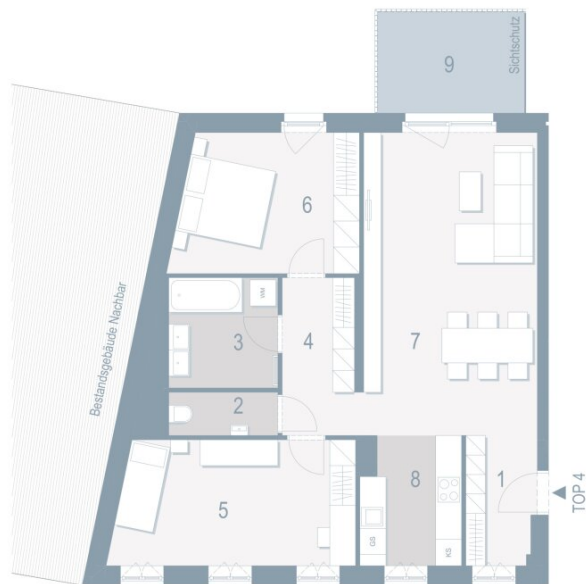


Gunda Straub

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling







Verkaufsplan
Adresse: 2500 Baden, Brailner Straße 25

Fiesenbelag Parkett Plattenbelag

0 m 5 m



TOP 4 | HAUS 1, 1.OG

RAUMAUFTEILUNG*

1. Vorraum	4,77 m ²
2. WC	2,53 m ²
3. Bad	6,43 m ²
4. Gang	6,08 m ²
5. Zimmer 1	15,92 m ²
6. Zimmer 2	13,46 m ²
7. Wohnzimmer	28,30 m ²
8. Küche	6,69 m ²
GESAMTFLÄCHE	ca. 84,18 m²

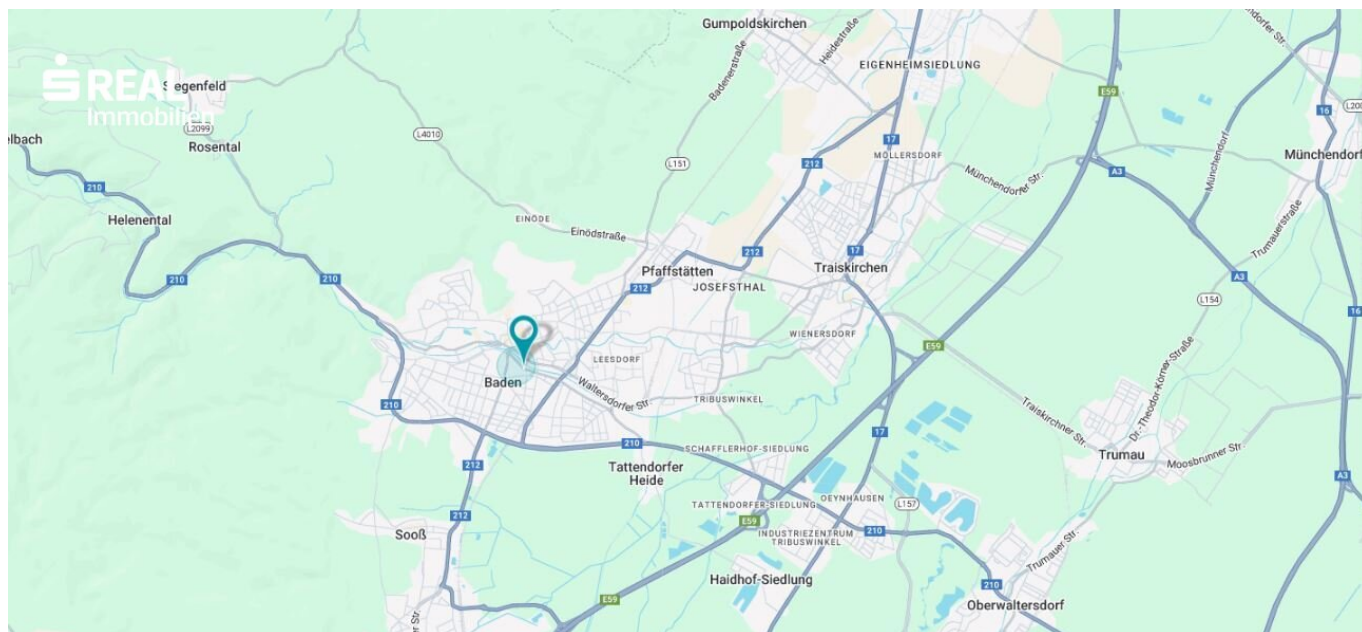
AUSSENBEREICHE*

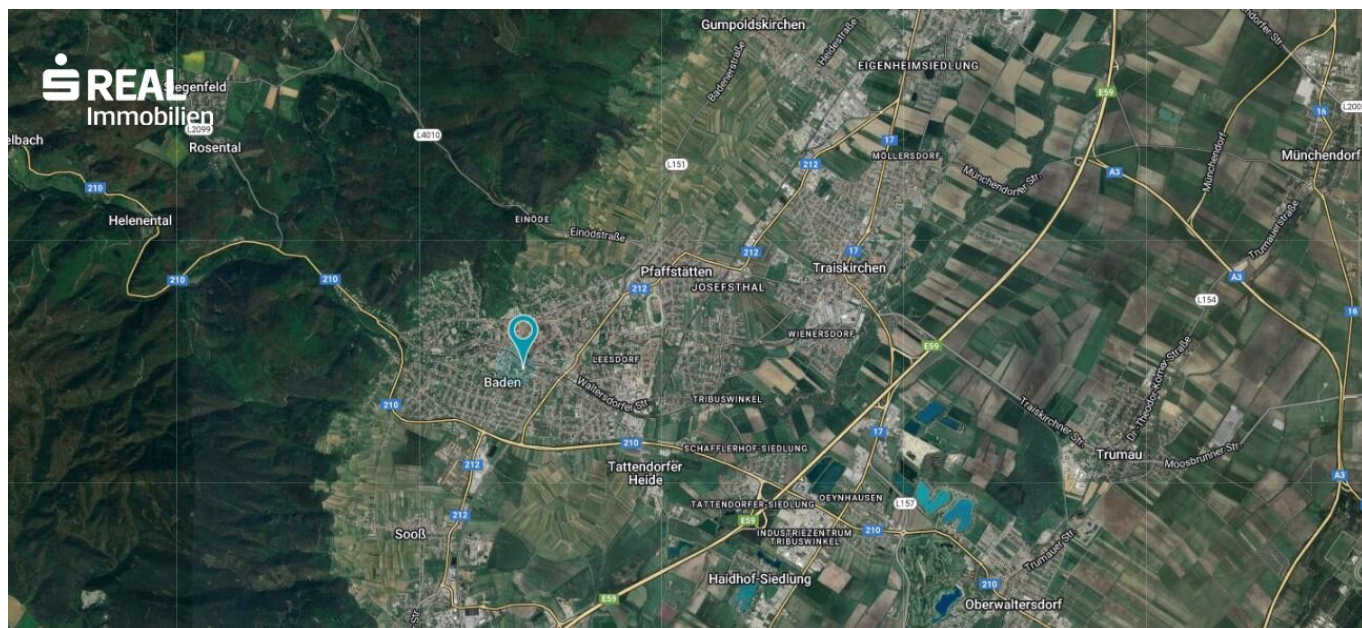
9. Balkon	7,99 m ²
10. Kellerabteil	6,28 m ²

* Flächen lt. Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen.
Angegebene Flächenangaben sind reine Bodenflächen.
Allfällige Nutzungsbeschränkungen durch Dachstrahlen sind nicht berücksichtigt.



1. OBERGESCHOSS





Objektbeschreibung

In einer kleinen aber feinen, neu errichteten Wohnanlage mit Biedermeier-Charme liegt diese perfekt Stadtwohnung im 1.Obergeschoß.

Ein durchdachter Grundriss, moderne und hochwertige Ausstattung und ein großzügiger, hofseitiger Balkon zeichnen diese Wohnung aus.

Besonders hervorzuheben ist der vom Wohnraum separierte Schlafbereich mit zwei angenehm dimensionierten Schlafzimmern.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Fußbodenheizung
- elektrische Außenbeschattung
- Holzparkett
- Photovoltaik für Strom für Allgemeinflächen
- überdachter Fahrradabstellplatz & Kinderwagenraum
- begrünte Flachdächer
- helle, freundliche Stiegenhäuser
- großzügige Kellerabteile

Je Wohneinheit muss ein PKW-Stellplatz zusätzlich angekauft werden. Die Kaufpreise reichen von EUR 24.500,- bis zu EUR 27.500,- je nach Anordnung und Größe. Zusätzlich stehen Motorradstellplätze für je EUR 5.500,- zum Verkauf. Eine Ladestation kann aufgrund einer bereits vorhandenen Leerverrohrung jederzeit nachgerüstet werden.

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** für den Käufer!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

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

Polizei <500m

Post <500m

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.