Wohnen in Baden – ruhig, zentral, mit Platz für Neues

Objektnummer: 7419/194

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,27 m²
Nutzfläche:	62,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 265,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	151,05 €
USt.:	15,11 €

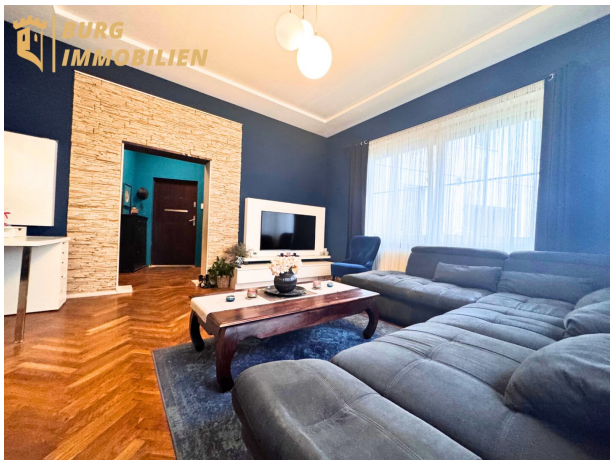
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

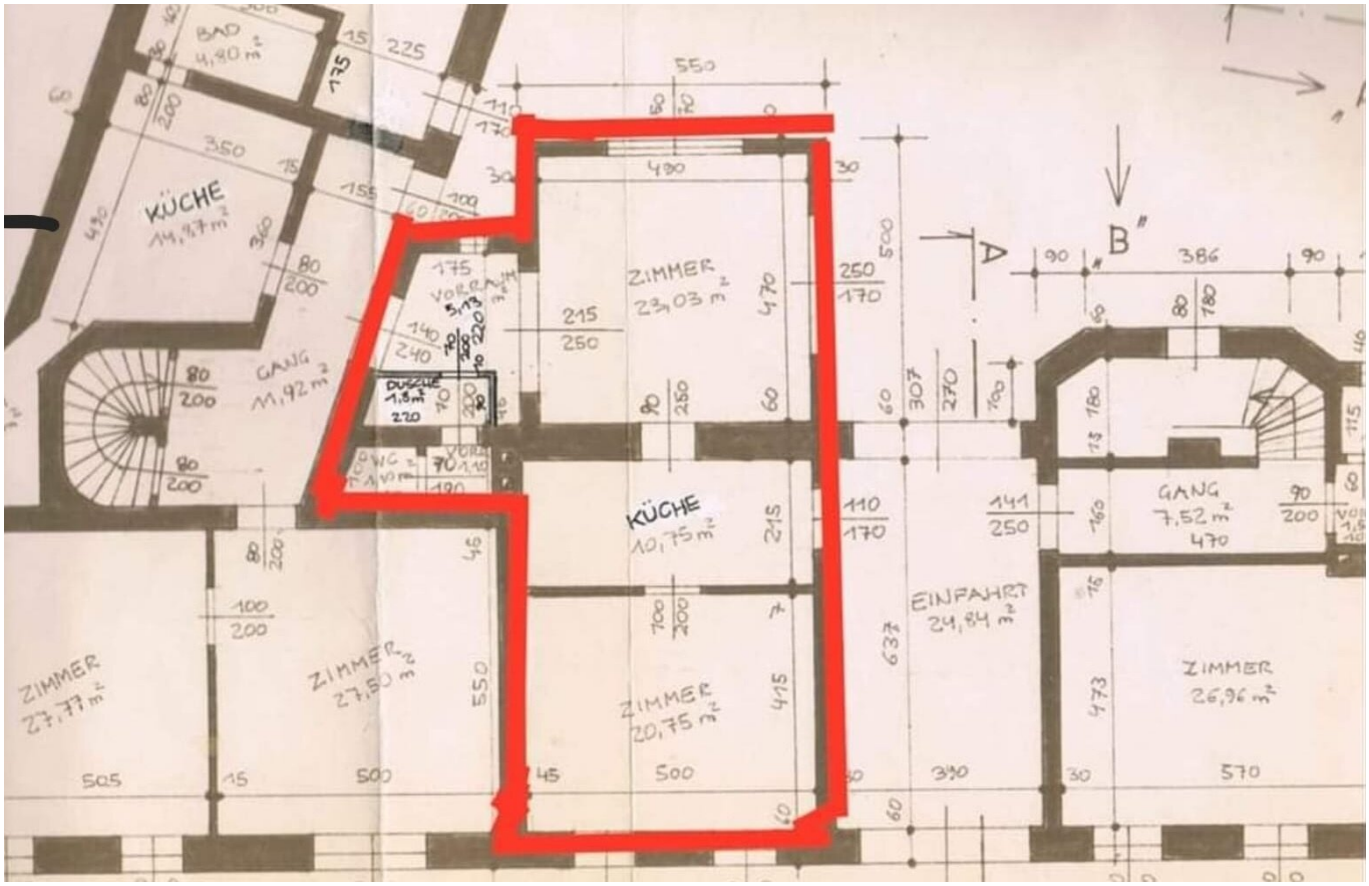
Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien



BURG
IMMOBILIEN
SIEMENS


BAD
4,80 m²
KÜCHE
14,87 m²
GANG
11,92 m²
ZIMMER
23,03 m²
KÜCHE
10,75 m²
ZIMMER
20,75 m²
EINFAHRT
24,84 m²
GANG
7,52 m²
ZIMMER
26,96 m²
ZIMMER
27,77 m²
ZIMMER
27,50 m²
DUSCHE
1,8 m²
A
B

Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Badens – nur **5 Gehminuten vom Strandbad und dem Rosarium** entfernt. Eine kleine Allee direkt vor dem Haus lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein, in rund **15 Minuten** erreicht man zu Fuß das Stadtzentrum.

Jetzt virtuell besichtigen!

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und bietet **einen eigenen Zugang über den Innenhof.**

Mit einer **Nutzfläche von 62,46 m²** teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- **Vorraum**
- **Badezimmer mit Dusche**, Waschmaschinenanschluss und **durch Türe abgetrenntem WC**
- **Wohnzimmer mit Kamin** und großen Fenstern Richtung Innenhof (Außenjalousien vorhanden)
- **Küche mit Essbereich** (Durchgangszimmer)
- **Geräumiges Schlafzimmer** mit Platz für Schrank oder Garderobe

Highlights

- Ruhige Lage mit Allee direkt vor dem Haus
- Nur wenige Minuten zu Fuß ins Grüne (Strandbad, Rosarium)
- Keine Kurzparkzone – **freie Parkplätze direkt vor dem Haus**
- Helles Wohnzimmer mit Kamin
- Perfekt für kreative Käufer mit Gestaltungswunsch

Eine gemütliche Wohnung mit viel Charme und **großem Potenzial** in gefragter Lage. Ideal für alle, die sich **ein eigenes Zuhause schaffen wollen** oder auf der Suche nach einer **Anlegerwohnung mit Wertsteigerungspotenzial** sind.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter info@burgimmo.at oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap