

**TOP-PREIS \*\*HELLE 3-ZIMMER-WOHNUNG (77m<sup>2</sup>) IN  
BADEN MIT LOGGIA UND FERNBLICK\*\***



**Objektnummer: 19166**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Halsriegelstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



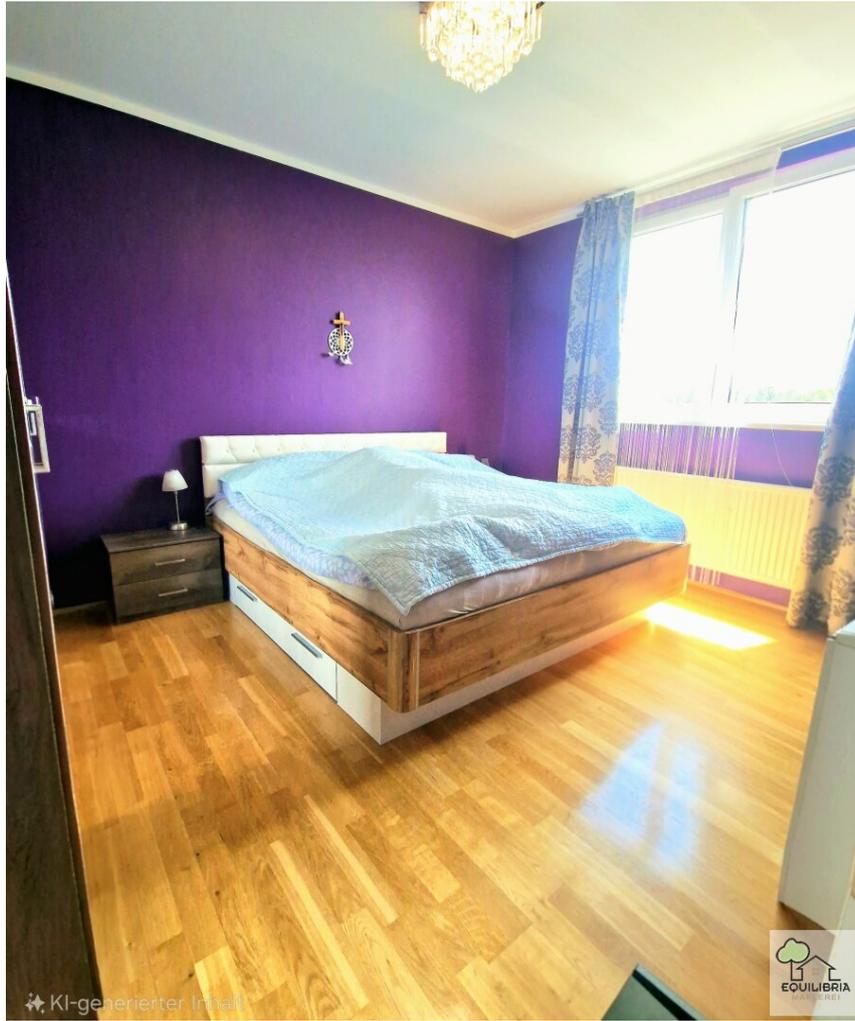
### Martin Loibelsberger

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 664 75038825  
F +43 1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

**Diese sonnige (Süd/Ost) ausgerichtete Wohnung mit Loggia liegt im 5. Liftstock in einer sehr ruhigen und grünen Wohnhausanlage in Baden.**

Die ca. 77m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedern sich in ein geräumiges Vorzimmer, ein sehr helles und großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang zur ca. 6 m<sup>2</sup> großen Loggia mit unverbaubarem Grünblick,

eine großzügige Küche, ein Schlafzimmer mit Einbauschränk, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein WC und einen Abstellraum für die Waschmaschine.

Die Zimmer sind mit Parkett ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Zentralheizung.

Es besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz zu mieten, jedoch befinden sich auch genügend freie Stellplätze direkt vor dem Haus.

Selbstverständlich gehört auch ein geräumiges, trockenes Kellerabteil zu dieser Wohnung.

### **HIGHLIGHT:**

**Eine Klimaanlage ist bereits installiert und sorgt im Sommer für eine angenehme Temperatur.**

### **KAUFPREIS:**

**Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt faire EUR 249.000,--**

Die monatlichen Betriebskosten (**inkl. Heizung, Warmwasser und USt.**) belaufen sich auf ca. **EUR 339.**

Die Infrastruktur könnte nicht besser sein: Bus, Badener Bahn (Station Leersdorf), Schnellbahn, zahlreiche Nahversorger (Billa, Bäckerei, Trafik etc.) sowie Krankenhaus, Arzt und Schule

befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **INTERESSE?**

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

**Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Gerne helfe ich Ihnen auch dabei, eine geeignete Finanzierung für diese Wohnung zu finden. Wir arbeiten mit Top-Profis aus der Finanzierungsbranche zusammen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap