

**LICHTDURCHFLUTETES JUWEL MIT LOGGIA UND  
GRÜNBLICK IN BADEN!**



**Objektnummer: 6352/2413**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	114,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,25
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	394,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL EST

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

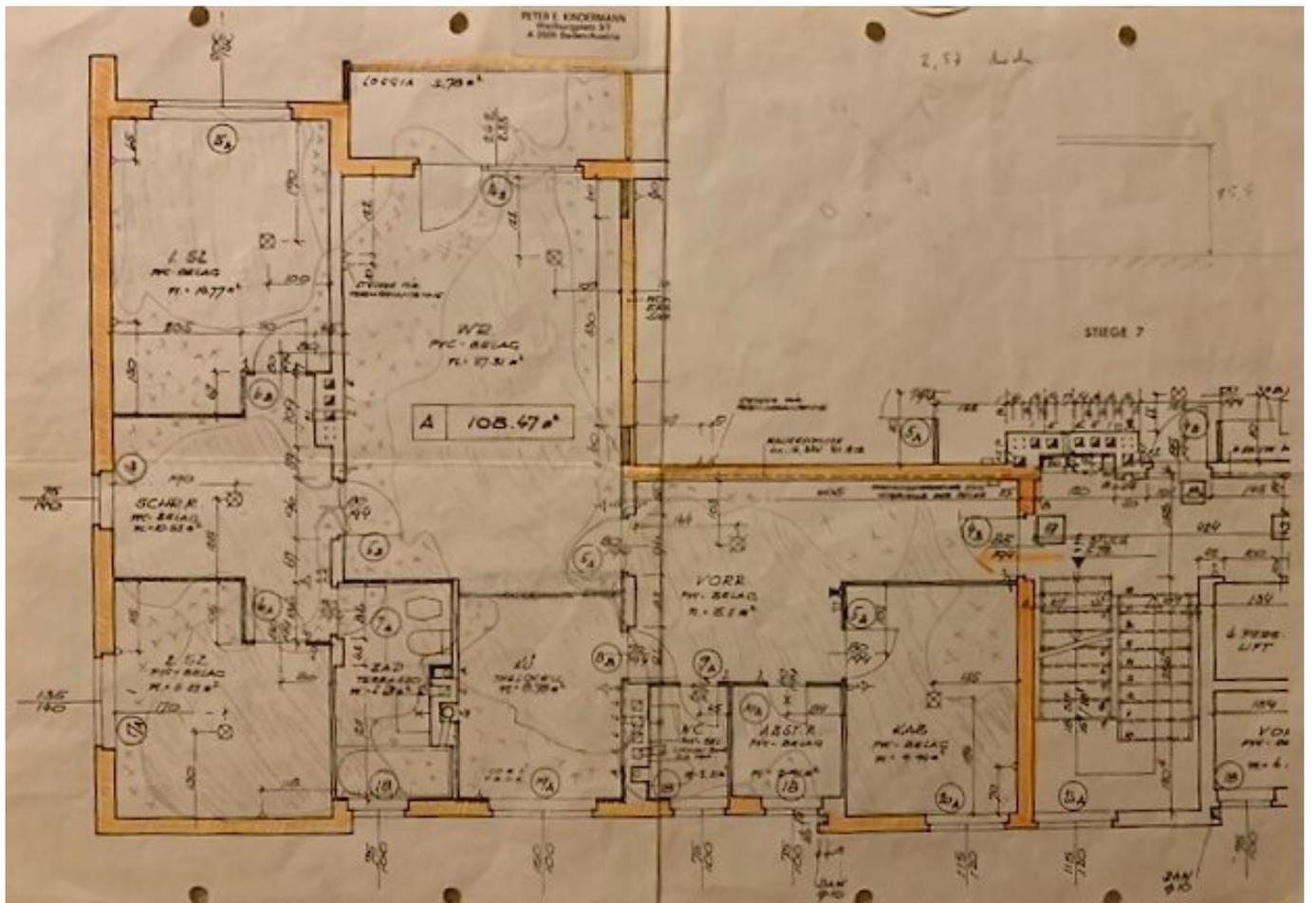












## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Baden, Niederösterreich! Diese großzügige Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Grundlage für Ihre kreativen Wohnideen, sondern auch eine hervorragende Lage, die alle Annehmlichkeiten des Lebens in unmittelbarer Nähe vereint.

### Highlights im Überblick:

- 108,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 6 m<sup>2</sup> Loggia mit Grünblick
- Lichtdurchflutete Zimmer mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten (Viele Räume lassen sich öffnen!)
- Ruhelage mit direktem Waldzugang zum Raueneckerberg
- Hochwertiger Vollholz-Parkettboden
- Tolle Infrastruktur & Verkehrsanbindung (City-Bus-Station nur 100m entfernt!)
- Haus vor wenigen Jahren thermisch saniert

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/7CdLMXsQ3MMBjZOcPhsBVD.mp4>

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte folgende **Telefonnummer: +43 660 4399105**

Mit einer beeindruckenden Fläche von 108,5 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über 4,5 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche bieten. Ein Highlight dieser hellen Immobilie ist die einladende, südwestlich ausgerichtete Loggia, die Ihnen einen herrlichen Ausblick auf den Raueneckerberg ermöglicht. Hier können Sie entspannen, den Alltagsstress hinter sich lassen und die Natur genießen. Die Wohnung ist mit mehreren Bodenbelägen ausgestattet, darunter hochwertiger Vollholz-Parkett und Fliesen. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was den Komfort für Sie und Ihre Familie weiter erhöht.

Die Verkehrsanbindung ist optimal – ein Bus hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell

ins Zentrum des Kurorts Baden. Ob zum Einkaufen, zur Schule oder zum Arzt – alles ist bequem erreichbar. In der Umgebung finden Sie zudem eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten.

Der Kaufpreis von 349.000,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine vielversprechende Immobilie zu investieren, die mit etwas Liebe und Kreativität in ein wahres Schmuckstück verwandelt werden kann. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr neues Zuhause in dieser charmanten Stadt zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 660 4399105**

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap