

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Baden: Ihr sanierungsbedürftiges Juwel mit großem Potenzial**



**Objektnummer: 54715**

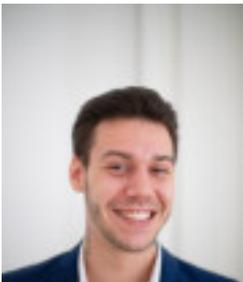
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	51,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 90,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

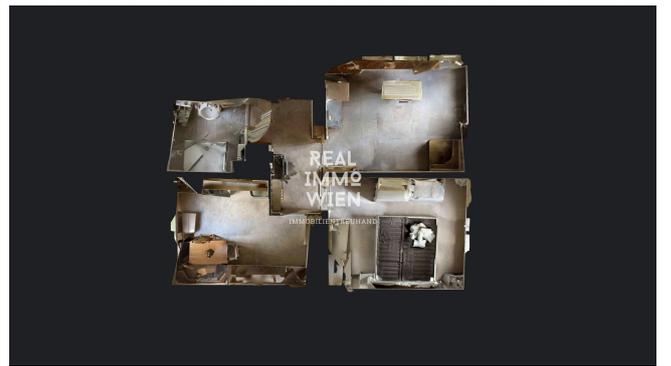
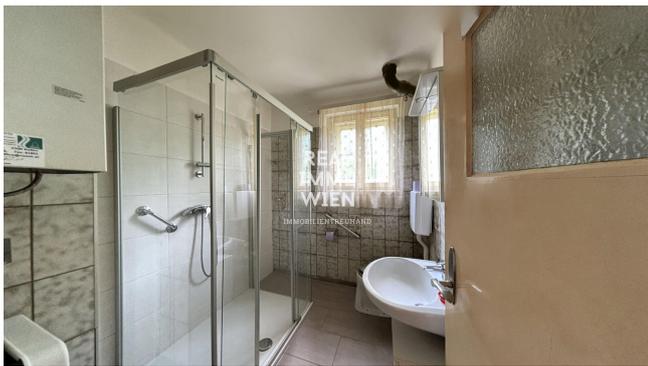
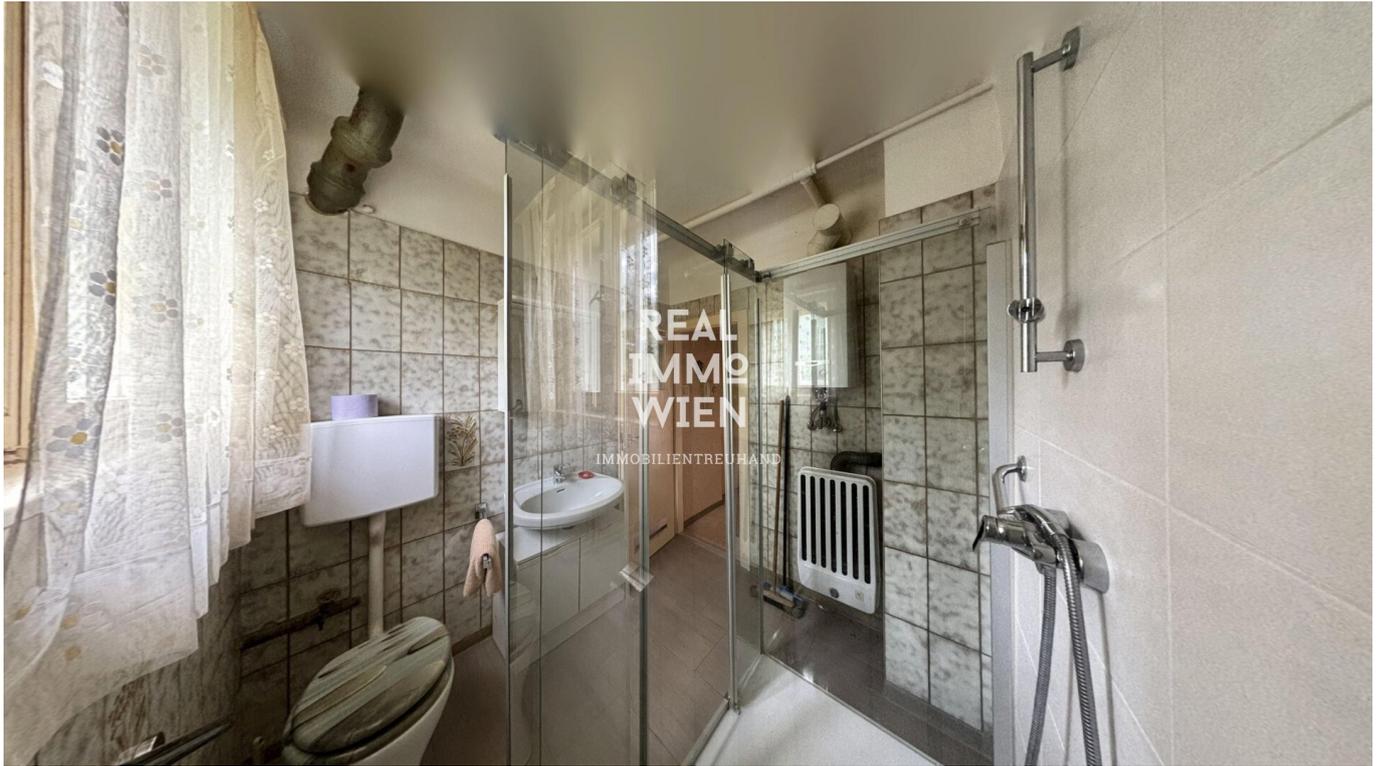


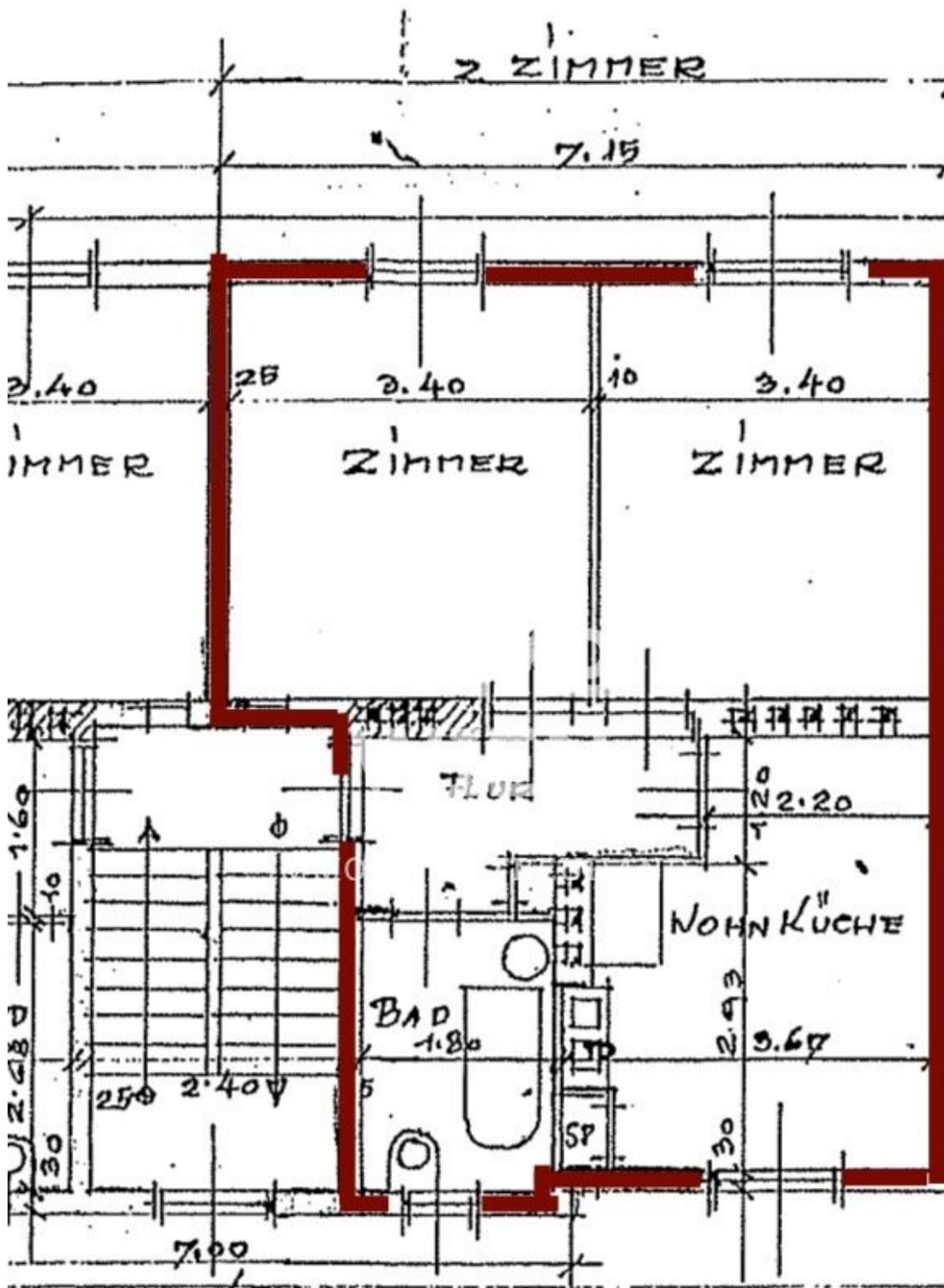
**Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213







I. u. II. STOCK.

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=k49BVMmy2ZU>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2500 Baden, Niederösterreich! Diese charmante Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Fläche von 51,53 m<sup>2</sup> wird Ihnen hier ein idealer Raum für individuelles Wohnen geboten.

Die Wohnung verfügt über zwei helle Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für kreative Gestaltung und persönliche Entfaltung bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer oder als einladendes Wohnzimmer – hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und eine Wohlfühloase schaffen. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein und sorgt für eine angenehme, harmonische Atmosphäre.

Das sanierungsbedürftige Objekt bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diese Immobilie in Ihre persönliche Traumwohnung. Mit der vorhandenen Gas-Zentralheizung genießen Sie auch an kühleren Tagen eine behagliche Wärme.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet Ihnen eine Dusche sowie eine separate Toilette, die den Komfort Ihrer täglichen Routine erhöht. Ein praktischer Abstellraum sorgt dafür, dass Sie genügend Stauraum für all Ihre Utensilien haben und Ihre Wohnung stets aufgeräumt bleibt.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Baden ist bekannt für seine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie erreichen bequem alle wichtigen Ziele in der Umgebung. Zudem sind Arztpraxen, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für Familien macht. Ein Supermarkt und eine Bäckerei sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie Ihren täglichen Bedarf problemlos decken können.

Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in eine Wohnung, die nicht nur Potenzial hat, sondern auch eine optimale Lage bietet. Egal, ob Sie die Immobilie selbst nutzen oder als Kapitalanlage betrachten – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Geld in eine zukunftssichere Investition zu stecken.

*Zusätzlich bietet der Auftraggeber eine **sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung** nur ein Haus weiter an – eine weitere Gelegenheit, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.*

*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap