

**TOP LAGE - Koffer packen und einziehen! - hochwertig
ausgestattete, moderne 3-Zimmer Wohnung mit verglaster
Loggia - WIE ERSTBEZUG!**



Objektnummer: 1587/64816

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,50 m ²
Nutzfläche:	70,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,15 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	199,01 €
USt.:	22,19 €

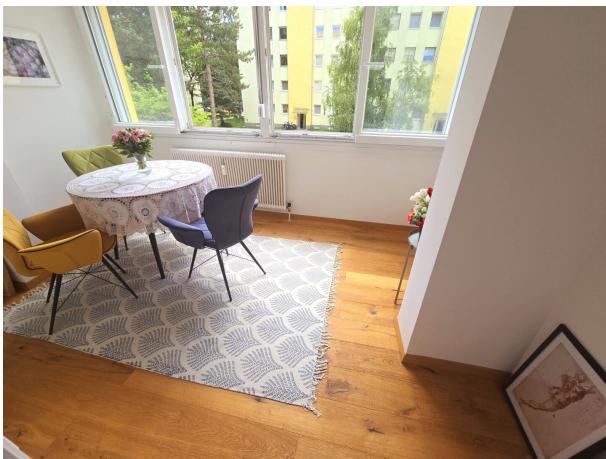
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

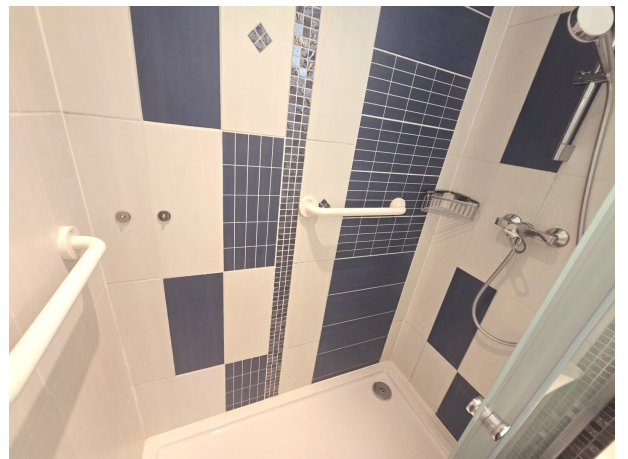


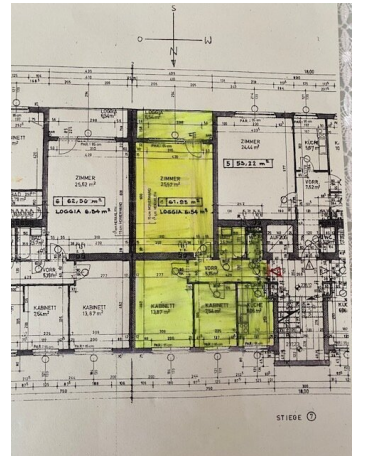












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer bezaubernden Terrassenwohnung in der malerischen Stadt Baden, Niederösterreich. Diese neuwertige Immobilie bietet Ihnen auf 66,5 m² alles, was das Herz begehrt und erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Mit einem Kaufpreis von nur 399.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, in eine attraktive Wohnung zu investieren, die sowohl für Singles als auch für Paare oder kleine Familien ideal geeignet ist. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige verglaste Loggia mit Faltenfester, die Ihnen einen atemberaubenden Fern- und Grünblick eröffnet. Hier können Sie entspannende Stunden im Freien genießen, sei es bei einem gemütlichen Frühstück in der Sonne oder einem Glas Wein am Abend. Die harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Rückzugsort in der Natur mit dem entspannenden Klang der Schwechat nebenan.

Die helle und gepflegte Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Vorraum 5,15 m²
- Küche 6,06 m², mit großem Fenster, Blick auf Schwechat und ins Grüne
- Wohnzimmer 25,57 m², mit Parkettboden ausgestattet, Zugang zu verglasten Loggia mit Faltenfenster, Blick aufs Grüne
- Schlafzimmer 13,87 m², Blick auf Schwechat und ins Grüne
- Kinderzimmer 7,54 m², Blick auf Schwechat und ins Grüne
- Bad 2,52 m², mit großer Dusche ausgestattet
- WC 1,25 m², verflies

verglaste Loggia 8,54 m², mit Faltenfenster geschlossen

Parkplatz in BK inkludiert

Kellerabteil 3,00 m²

Fahrrad und Kinderwagenraum

Waschküche

Lift

AUSSTATTUNG:

- neue Wohnungssicherheitstüre von ADLO um 2.490 EUR mit 4 Sicherheitsschlüssel von ADLO - Rechnung wird zwecks Haushaltsversicherung übergeben;
- neue Innentüren;
- neue Einbauküche von NOLTE mit Induktionskochfeld von SIEMENS und Backofen von SIEMENS, neuer Dunstabzug, neuer Geschirrspüler, neuer Kühlschrank, neue AEG Waschmaschine, neuer Laminatboden in Küche, DYSON V8 kabelloser Akkustaubsauger;
- neue Armaturen von GROHE in Küche und Bad;
- neue Sanitärmöbel im Bad: XL-Dusche mit Glas-Schiebetüre und Waschtisch mit tiefem Waschbecken, Laden und beleuchtetem Spiegel-Hängeschränk;
- Handtuchtrockner und Lüftung;
- neues WC von LAUFEN, Haltegriffe in WC und Bad um 1.920 EUR, neue Lüftung
- neuer, hochwertiger Echtholzparkett im Wintergarten, neue Sockelleisten in allen Räumen;
- Sanierung und Ausmalen der Wände;
- neue Designer-Steckdosen und Lichtschalter von JUNG in ganzer Wohnung, Feuer-Melder an den Decken, neue Lampen und Spots in ganzer Wohnung;
- großer, neuer SAMSUNG Flachbild-Fernseher erst kürzlich gekauft;

Die Möbel sind von xxx-Lutz und wurden von xxx-Lutz geliefert und montiert.

Das Schlafzimmer ist von der Marke DIETER KNOLL, Linie Amalfi - alles aus Vollholz - Komfort-Bett extra hoch und extra lang (90x210cm), 4-türiger Schrank mit bodenlangen Spiegel-Elementen, Beleuchtung und schöner Inneneinrichtung um 4.420 EUR.

Im Wohnzimmer ist eine Boxspring-Couch, mit Bettlade, die man mittels Hydraulik-Funktion zu einem sehr komfortablen Doppelbett umfunktionieren kann.

Die Fenster sind alle mit Rollläden ausgestattet - die Fenster in den beiden Schlafzimmern und in der Küche haben zusätzlich mit Innenjalousien.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der praktische Personenaufzug, der Ihnen das Erreichen der verschiedenen Etagen erleichtert. Zudem gehört ein Stellplatz zu Ihrer Wohnung, sodass Sie sich um lästige Parkplatzsuche keine Gedanken machen müssen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit Bus, Bahnhof und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und gelangen schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. So genießen Sie nicht nur die Vorzüge der Natur, sondern auch die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum in Baden. Ihre neue Terrassenwohnung wartet bereits auf Sie!

Energieeffizient: 24,15 kWh/m²a Klasse: A

gültig bis: 30.06.2027

Kaufpreis: € 399.000,00 Bestand und Lastenfrei

Reparaturrücklagensaldo per 01.01.2024: € 83.754,97

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-Mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

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