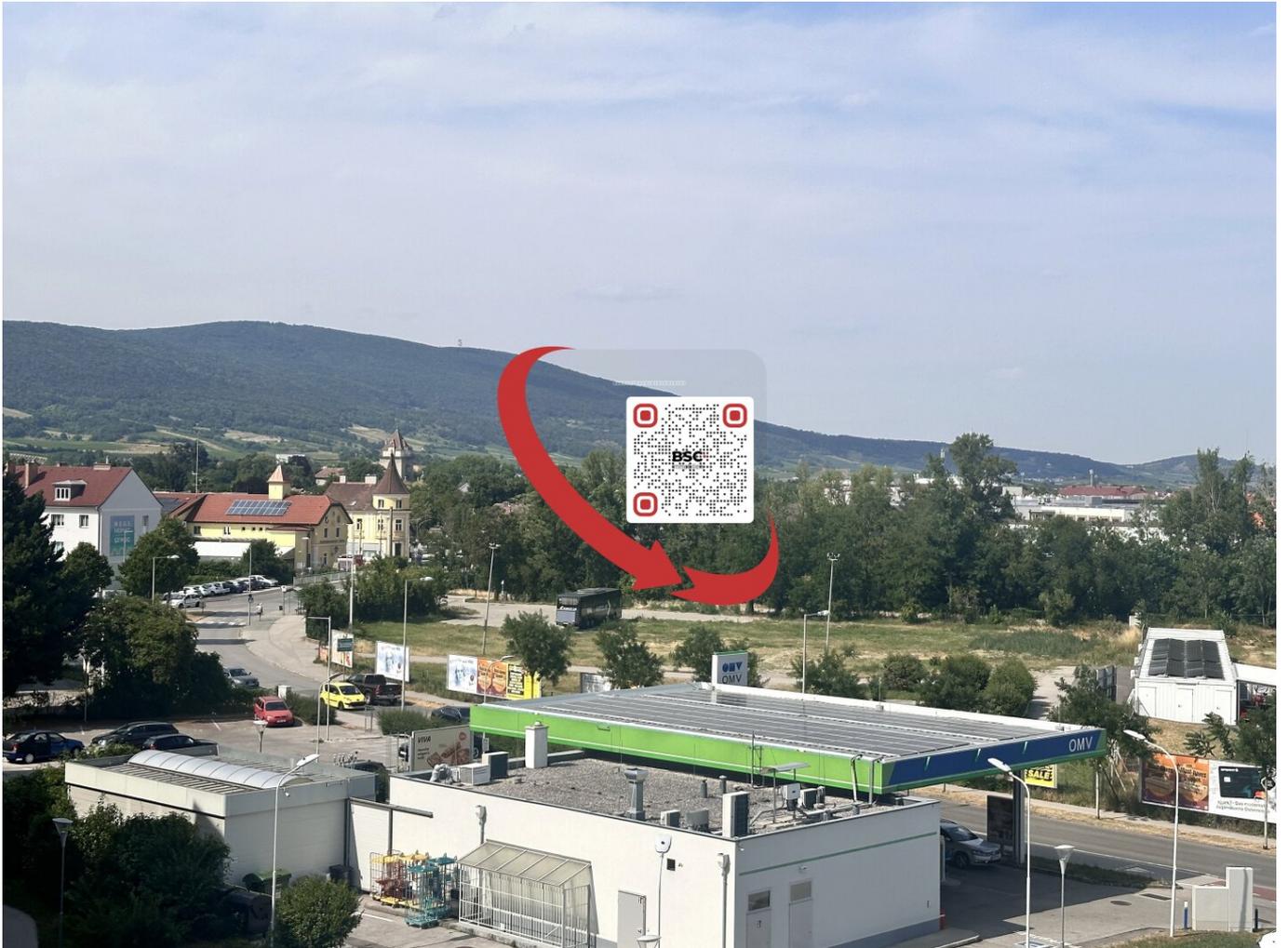


2,5-Zimmer-Wohntraum mit Weinbergblick (Baden)



Objektnummer: 7840/64

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Nutzfläche:	76,00 m ²
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	166,48 €
Heizkosten:	78,46 €
USt.:	32,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Team BSC Immobilien

BSC Immobilien
Burggasse 104 / Top 10
1070 Wien

T Tel. +436991 230 75 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







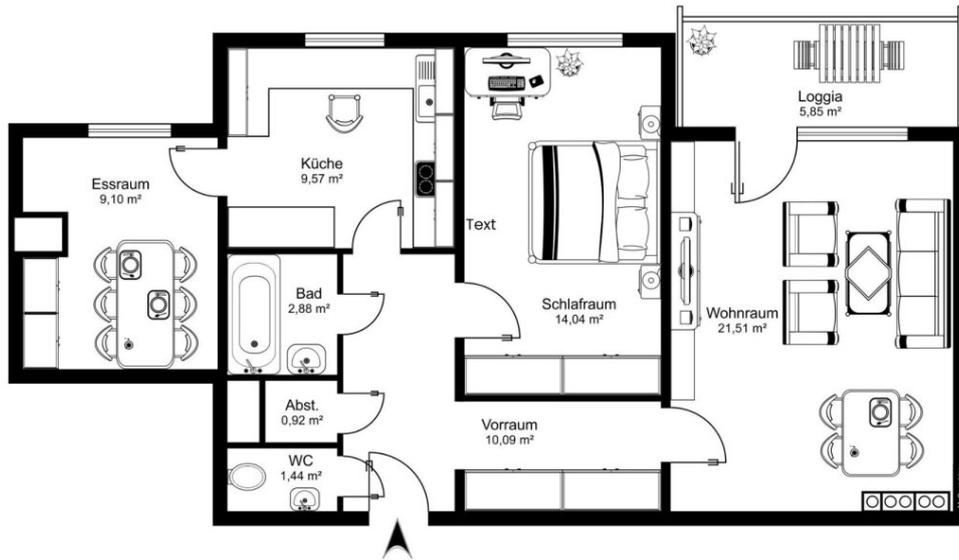




Weinbergblick-Wohnung



BSC
Immobilien



Objektbeschreibung

Zuhause mit Wohlfühlfaktor!

Diese frisch renovierte Wohnung im **4. Liftstock** bietet auf ca. **76 m² Wohnfläche** ein angenehmes Zuhause mit Wohlfühlfaktor – und den **einzigartigen Blick in die Weinberge** genießen Sie gleich mit.

360 Grad Tour: <https://tour.ogulo.com/X1y8>

Der **großzügige Wohnraum** mit Zugang zur verglasten **Loggia** lädt zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein ein. Im **Schlafzimmer** bleibt ein praktischer **Einbauschränk** erhalten, auf Wunsch kann auch ein Bett übernommen werden. Die **Küche** ist hell und freundlich, direkt daneben befindet sich ein eigenes **Esszimmer** – ideal für gemütliche Mahlzeiten, ein Homeoffice oder auch als Gästezimmer nutzbar.

Ein modernes **Bad mit Badewanne**, ein **separates WC**, sowie eine **praktische Abstellnische** runden das Raumangebot ab. Der **Vorraum mit Garderobe** sorgt für einen freundlichen Empfang und viel Stauraum.

Die Wohnung wurde **umfassend modernisiert**: neues Bad, neues WC, neuer Fußboden. Durch die verglaste Loggia genießen Sie den Ausblick das ganze Jahr über.

Alle Fakten auf einen Blick:

- **Wohnzimmer (21,5 m²)** mit Zugang zur **Loggia (5,9 m²)** – perfekt zum Entspannen mit Ausblick.
- **Schlafzimmer (14 m²)**, auf Wunsch möbliert mit Doppelbett, eingebauter Schrank vorhanden
- **Möblierte Küche (9,6 m²)**
- Angrenzend ein eigener **Essraum (9,1 m²)** – auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar.
- **Bad** mit Badewanne, **separates WC**, sowie praktische **Abstellnische**.
- **Vorraum mit Garderobe**, als freundlicher Empfangsbereich.

Die **Betriebskosten (inkl. Wasser und Heizung als Akonto)** machen das Wohnen besonders angenehm kalkulierbar.

Die Anlage ist **top gepflegt**, die Hausgemeinschaft freundlich und ruhig – ein Pluspunkt, der gerade Pensionisten anspricht. Ebenso eignet sich die Wohnung hervorragend als **großzügige Erstwohnung für Einzelpersonen oder Paare**.

360 Grad Tour: <https://tour.ogulo.com/X1y8>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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 <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap