

# Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Balkon



 IMMO REBELLEN

**Objektnummer: 1837/44**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	219.999,00 €
Betriebskosten:	288,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Phillip Hrala**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



 IMMO REBELLEN



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt **Baden, Niederösterreich!**

Diese modernisierte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Nest, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einem der schönsten Teile Österreichs.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **zwei lichtdurchflutete Zimmer**, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der moderne Stil und die hochwertigen Materialien – **Fliesen- und Kunststoffböden** – schaffen ein einladendes Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, von dem Sie einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur und die Berge genießen können.

Ob bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend – hier lässt es sich wunderbar entspannen.

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und dennoch zentralen Lage** mit exzellenter Verkehrsanbindung.

Bus, Bahnhof und Straßenbahn sind schnell erreichbar – ebenso das Stadtzentrum von Baden sowie die umliegenden Regionen.

Auch die **Infrastruktur** überzeugt: In unmittelbarer Nähe befinden sich **Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien** – alles, was man für den Alltag braucht, liegt praktisch vor der Haustür.

## Hard Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 58 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Balkon:** vorhanden
- **Etage:** 2. Stock
- **Böden:** Fliesen & Kunststoff
- **Zustand:** modernisiert

- **Heizung:** Elektro
- **Betriebskosten monatlich:** € 288,84
  - davon mntl. **€ 66 Rücklagen**
  - sowie rund mntl. **€ 53 offenes Sanierungsdarlehen**
- Das **Sanierungsdarlehen** wurde damals im Zuge umfangreicher **Sanierungsmaßnahmen (u.a. Dämmung der Außenhülle des Gebäudes)** aufgenommen und wird monatlich anteilig über die Betriebskosten beglichen.
- **Erfolgshonorar:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Die hier gezeigten **Fotos wurden digital gestaged** (Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Balkonmöblierung).

Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung einer möglichen Einrichtung und zeigen, wie die Wohnung möbliert aussehen könnte.

Ich stehe Ihnen für alle Fragen und eine persönliche **Besichtigung** gerne zur Verfügung.

Sie erreichen mich unter **0660 / 925 1772**.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres neuen Zuhause.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
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