

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Balkon



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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,20 kWh / m² * 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





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 m²**, 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 m²
- **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 Zuhauses.

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