

**> > Fantastischer Ausblick + riesiger Garten im Eigentum I
MB IMMOBILIEN <**



Am Westbalkon traumhafte Sonnenuntergänge genießen

Objektnummer: 4416

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2007
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	107,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	486,00 m²
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	230,04 €
Heizkosten:	113,89 €
USt.:	42,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Kusbach

Michael Bajer Immobilien



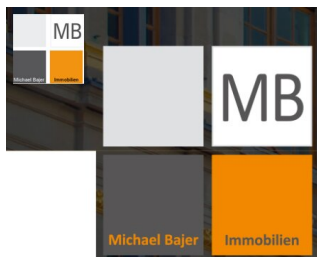












Sie haben
eine Immobilie
zu verkaufen?

Susanne Kusbach

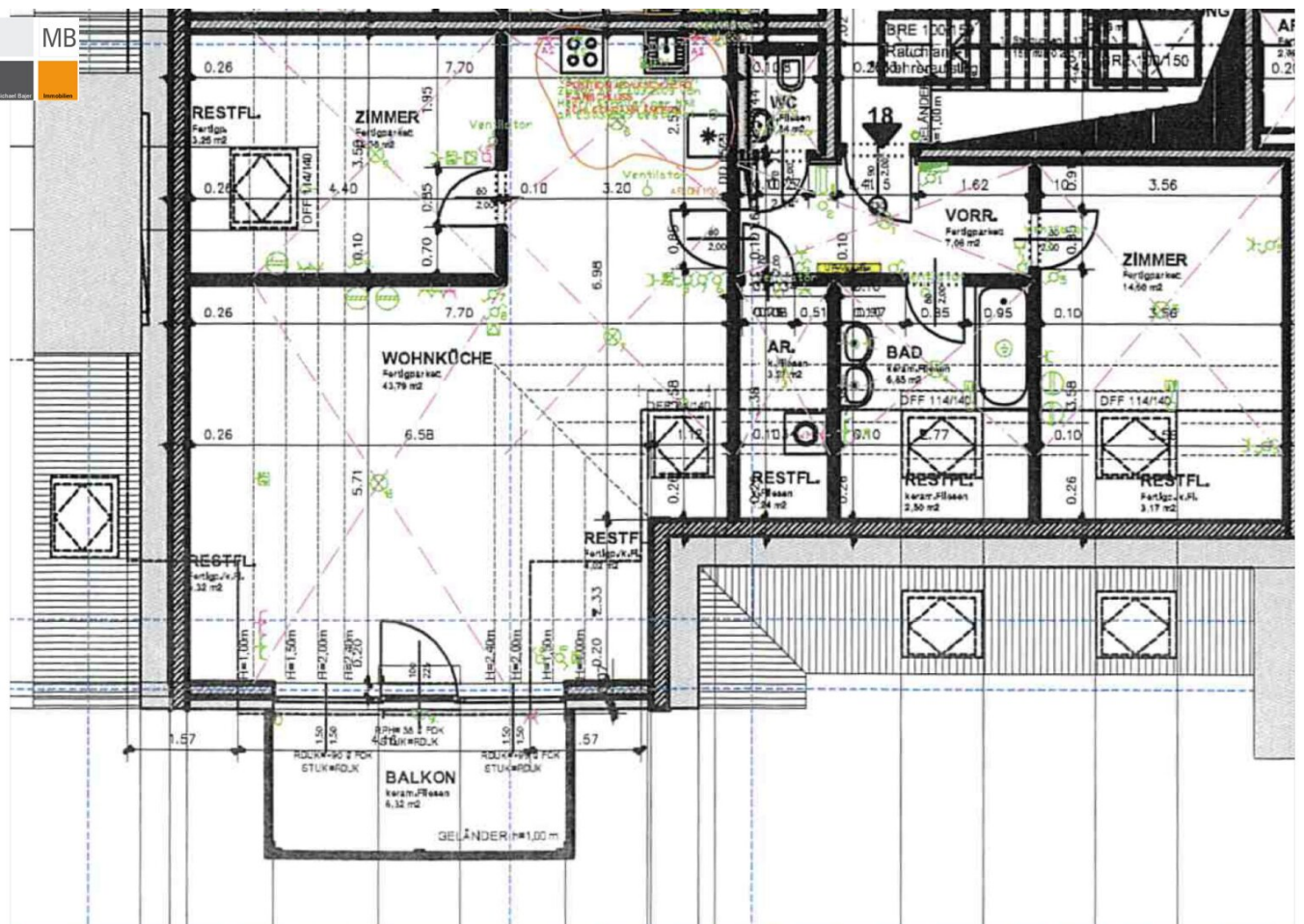
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

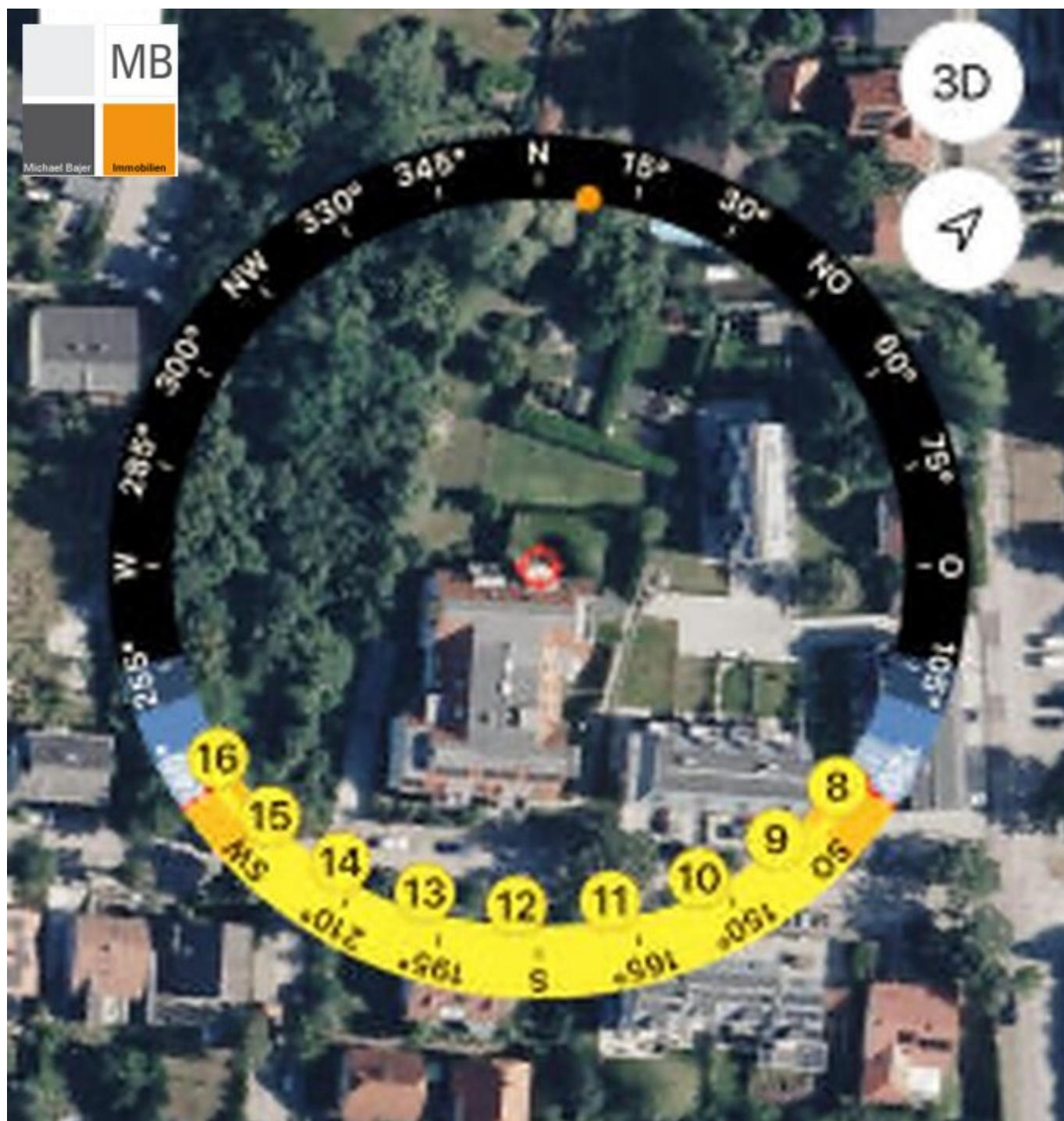
0676 / 790 81 82

kusbach@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**





Objektbeschreibung

??? Garteln Sie nach Herzenslust

Dachgeschosswohnung mit Balkon und großem Eigengarten in Baden bei Wien

Komfort:

Modern: Ausgestattet mit modernster Technik

Qualitativ: Wohnraumlüftung für optimales Raumklima

Komfortabel: Hochwertig ausgestattete Einbauküche

Behaglichkeit: Fußbodenheizung in allen Räumen

Bequem: Lift direkt in den obersten Stock

Highlights:

Fernblick: Balkon mit traumhaften Ausblick

Freizeit: Großer Garten im Eigentum und Ruhelage hinter dem Haus

- Feste feiern, Sonnenstunden genießen, Spielen im Freien und Garteln nach Herzenslust

Sicherheit: Tiefgaragenplatz im Eigentum und direkt im Haus

Ausstattung:

Verstauen: Eigenes Kellerabteil und Fahrrad,- Kinderwagenabstellraum

Entsorgung: Müllraum im Haus für bequeme Entsorgung

Nachhaltig: Pelletsheizung im Haus

Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität. Perfekt für alle die städtische Infrastruktur und entspanntes Wohnen verbinden möchten.

?? Infrastruktur :

In der Umgebung finden sich zahlreiche Dienstleistungen, Geschäfte, Schulen, Gesundheitseinrichtungen

- **Bildungseinrichtungen:**

- Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Pädagogische Hochschule Baden ebenfalls fußläufig erreichbar.
- **Gesundheit & Versorgung:**
 - Landesklinikum Baden, in der Nähe.
 - Apotheken und Ärzte sind im Stadtgebiet gut verteilt.
 - Baden ist bekannt für seine Kur- und Rehabilitationsangebote sowie Thermalbäder.
- **Freizeit & Kultur:**
 - Casino Baden, Museen, Theater und UNESCO-Welterbe „Great Spa Towns of Europe“.
 - Parks, Gärten und Wanderwege bieten viele Möglichkeiten für Bewegung und Erholung.
 - Zahlreiche Restaurants, Cafés und Heurige in Gehweite.
- **Einkaufen & Dienstleistungen:**
 - Supermärkte, Banken, Tankstellen und kleine Fachbetriebe in der Melkergasse und Umgebung.
 - Handwerksbetriebe wie Elektrotechnik, Malerei, Glaserei und Gebäudereinigung sind in der Straße ansässig

Verkehrsanbindung:

- Bahnhof Baden (Südbahnstrecke) und die Badner Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Gute Anbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt. Über die B 210 -> A2 Südautobahn

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap