

**> > Genießen Sie die Sonne in Ihrem Garten! | MB
IMMOBILIEN <**



Garten im Sommer

Objektnummer: 4416

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

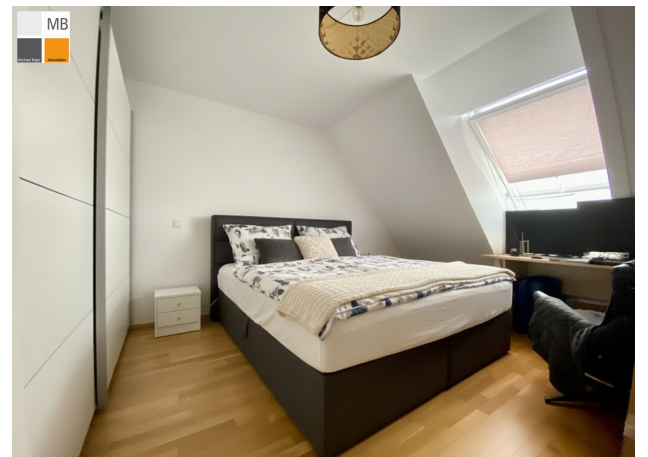
| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2500 Baden |
| Baujahr: | 2007 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 107,00 m ² |
| Nutzfläche: | 120,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Garten: | 490,00 m ² |
| Keller: | 5,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 25,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65 |
| Kaufpreis: | 440.000,00 € |
| Betriebskosten: | 230,04 € |
| Heizkosten: | 83,02 € |
| USt.: | 39,60 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

















Immobilie zu kaufen!

Susanne Kusbach
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

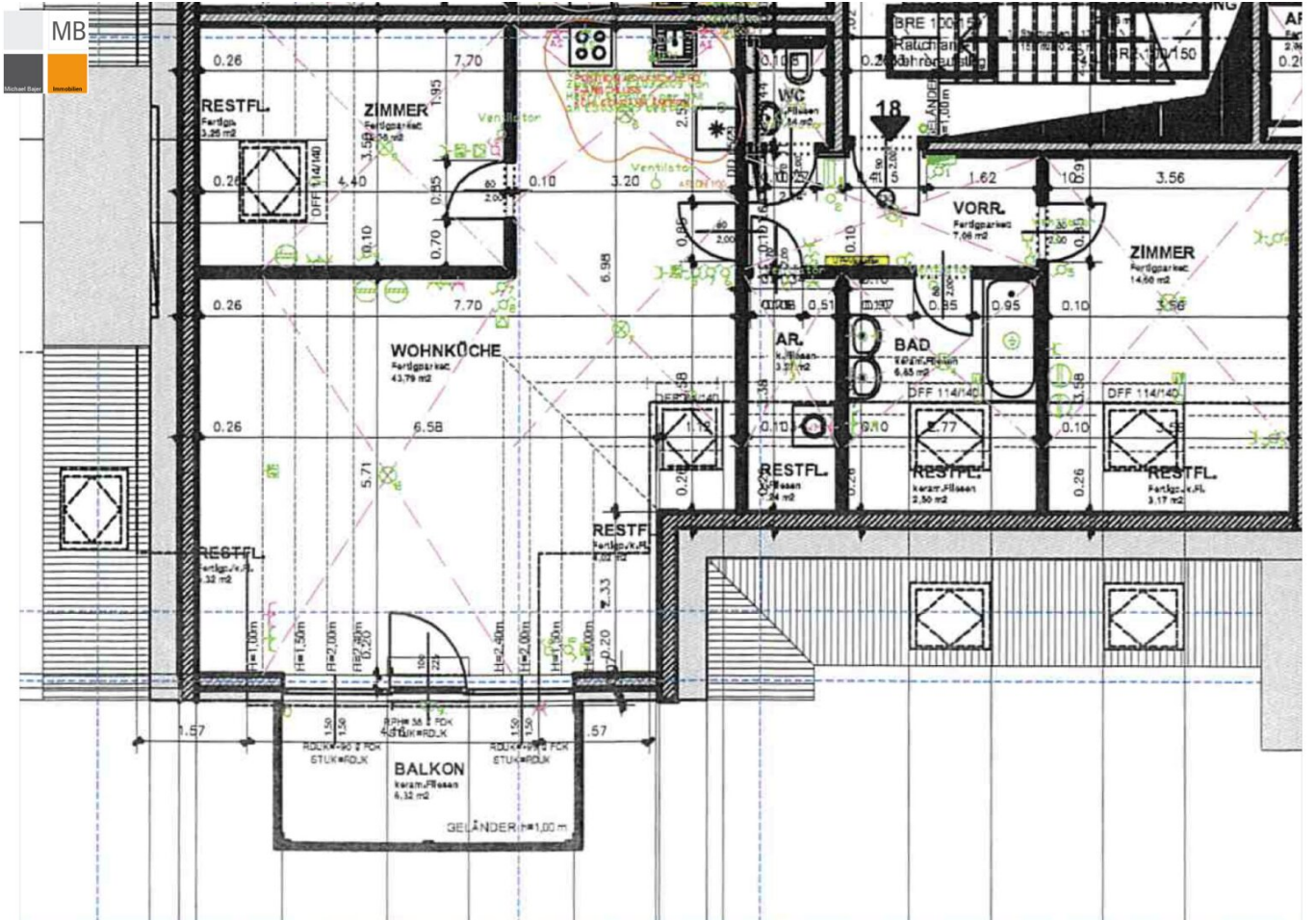
0676 / 790 81 82

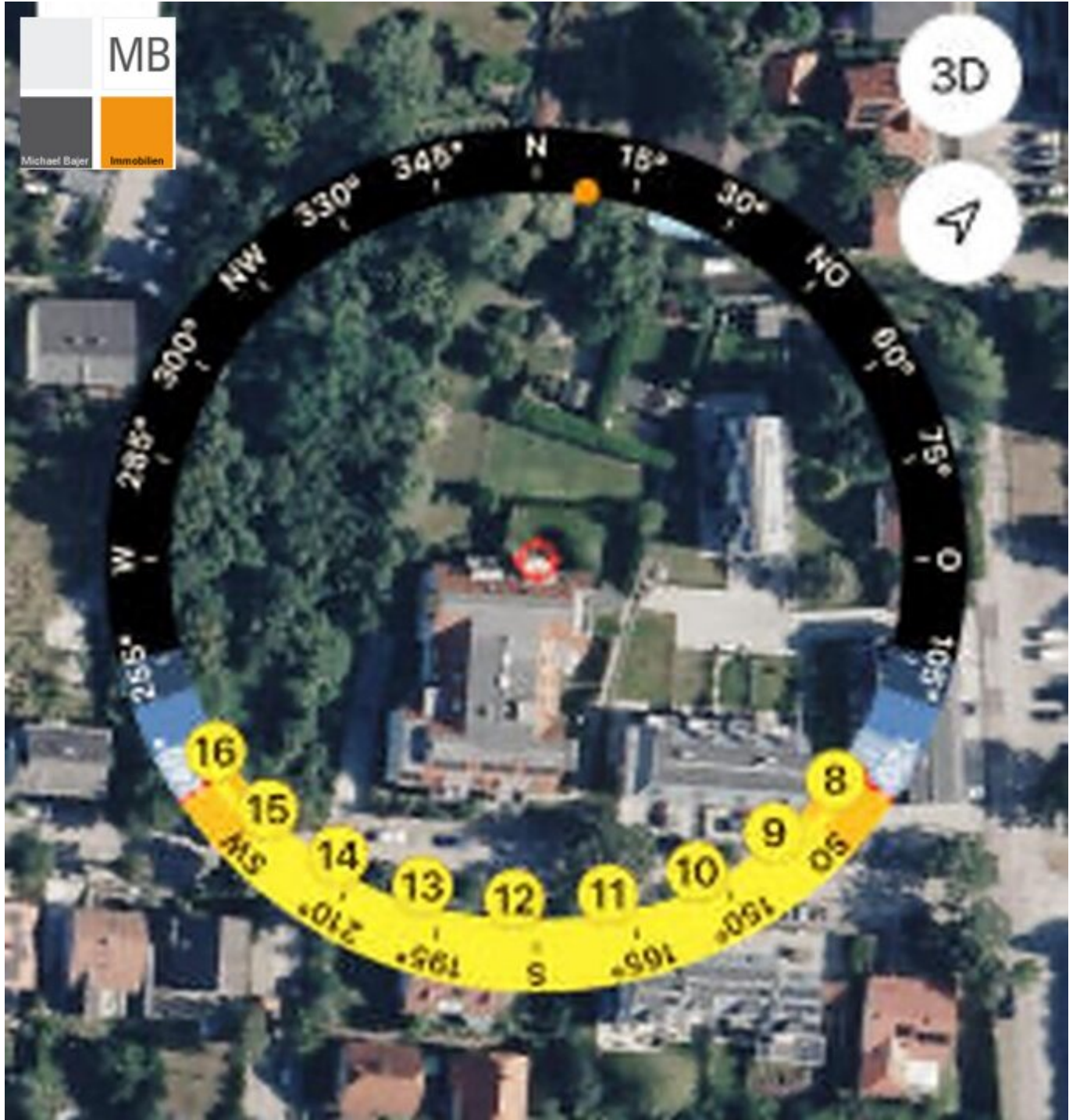
kusbach@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



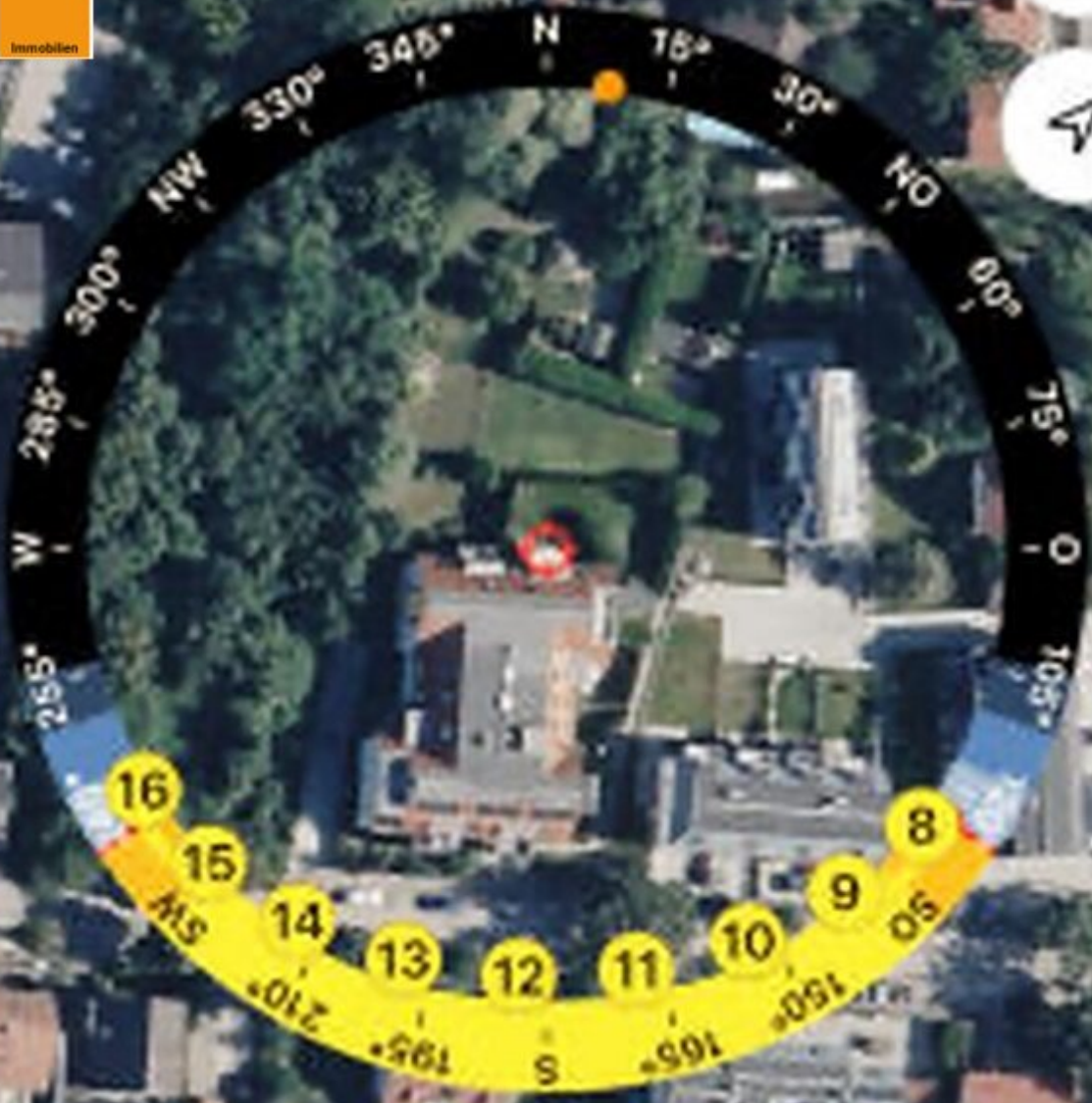
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB





3D



16

15

14

13

12

11

10

9

8

8

9

10

11

12

13

14

15

16

Objektbeschreibung

??? Beim Kauf dieser schönen Wohnung bekommen Sie ca. 500m² Sonnengarten dazu, im Eigentum nur für Sie ganz alleine!

Dachgeschosswohnung 107m² mit Balkon und zirka 500m² Eigengarten

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 Eigengarten 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.

Garteln Sie nach Herzenslust ca. 490m² zum Gestalten und Genießen!

?? 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.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap