

**Erstbezug! Großzügige sanierte Eigentumswohnung mit  
Loggia!**



**Objektnummer: 1760/699**  
**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1968
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,23
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	223,39 €
USt.:	22,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kleindl**

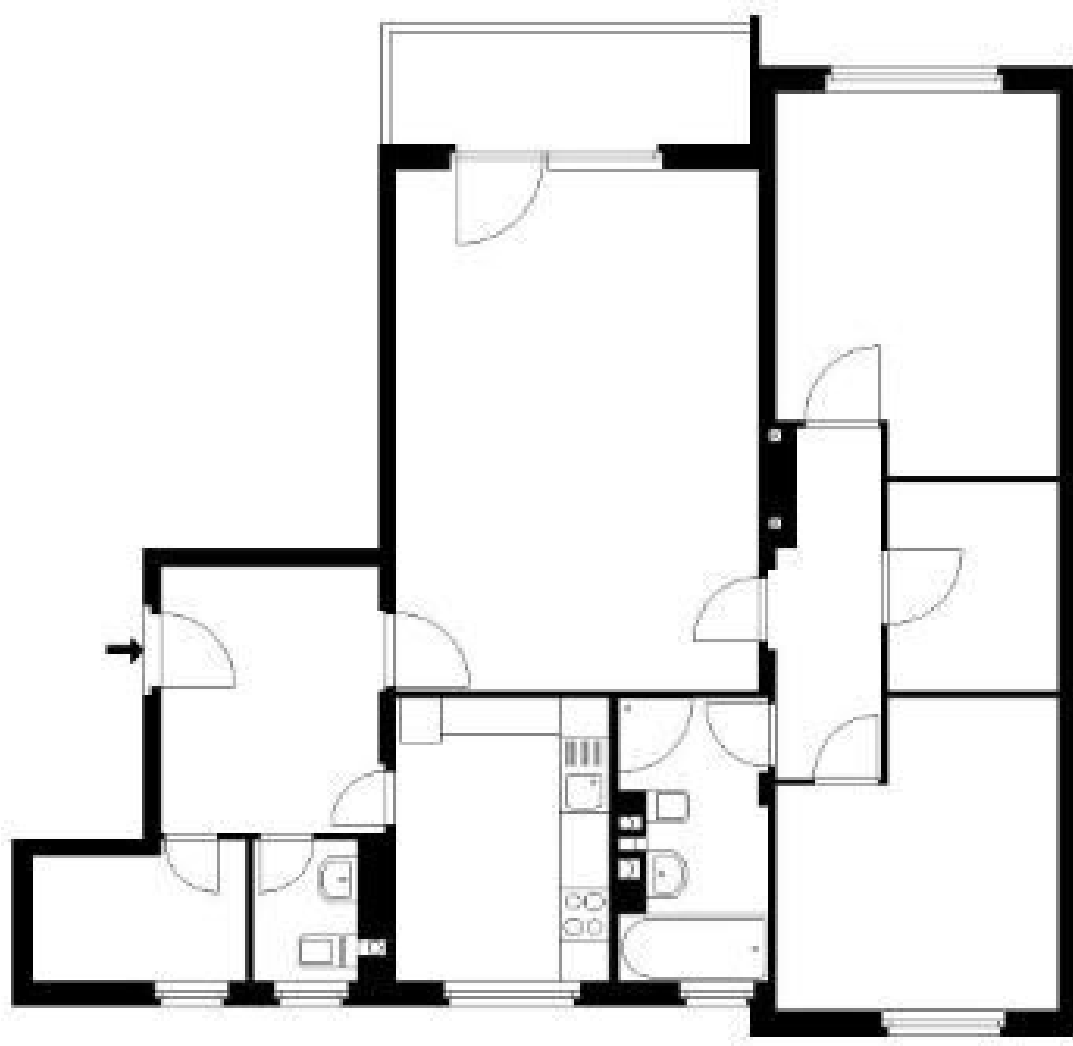
Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12











## Objektbeschreibung

### Quick facts: ruhige Lage I Nähe Thermalstrandbad I Loggia I 3 Zimmer I 2 Toiletten I Lift

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Paul Kleindl 0699/11 88 76 00 oder 01/526 26 36

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage mit weitläufiger Grünanlage und Altbaumbestand. Die Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit Ihre individuellen Wohnräume zu verwirklichen.

Eine **Garage im Haus** kann um **EUR 20.000,-** erworben werden.

Derzeitige Aufteilung:

Vorraum

Abstellraum

Extra Toilette

Bad/Toilette

2 Schlafzimmer

Schrankraum

Wohnzimmer mit Loggia

Im Vorzimmer befindet sich unter dem Elektro-Verteiler ein Medien-Verteiler mit Leitungen und Vorspann in alle Zimmer.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Baden - Weilburgplatz

Badner Bahn nach Wien

2 Gehminuten zum Bus und in 7 Minuten ins Zentrum



8 Autominuten zur A2 Auffahrt Baden

Betriebskosten samt Lift ERUR 245,73

Rep. Fond monatlich EUR 112,91

Derzeitiges Guthaben des Reparaturfonds per 04.12.2024 beträgt EUR 138.521,69

Resümee

Erstbezug! Neu sanierte 3 Zimmerwohnung in guter Lage!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Paul Kleindl 0699/11 88 76 00 oder 01/526 26 36

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.