

**PREISREDUKTION! Viel Platz für Ihre Wohnideen: 109 m<sup>2</sup>  
4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Baden**



IMG\_2415

**Objektnummer: 141/85189**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	109,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,47 €
<b>Heizkosten:</b>	76,98 €
<b>USt.:</b>	34,25 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	132,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

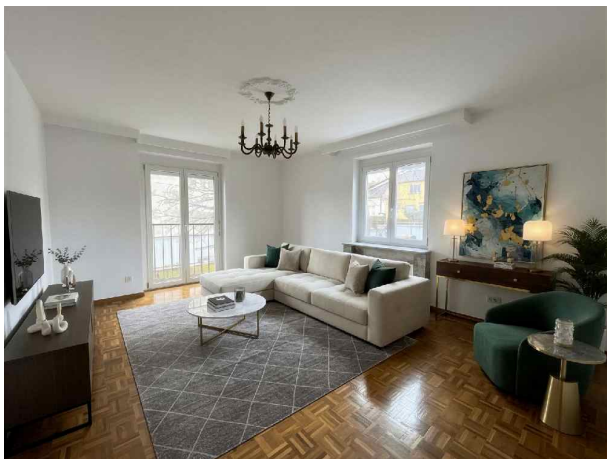


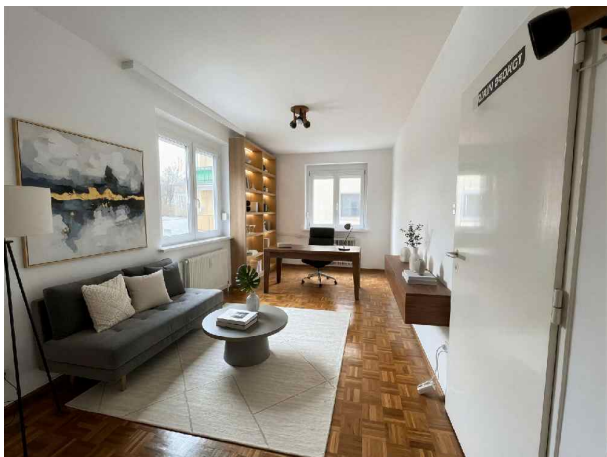
**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

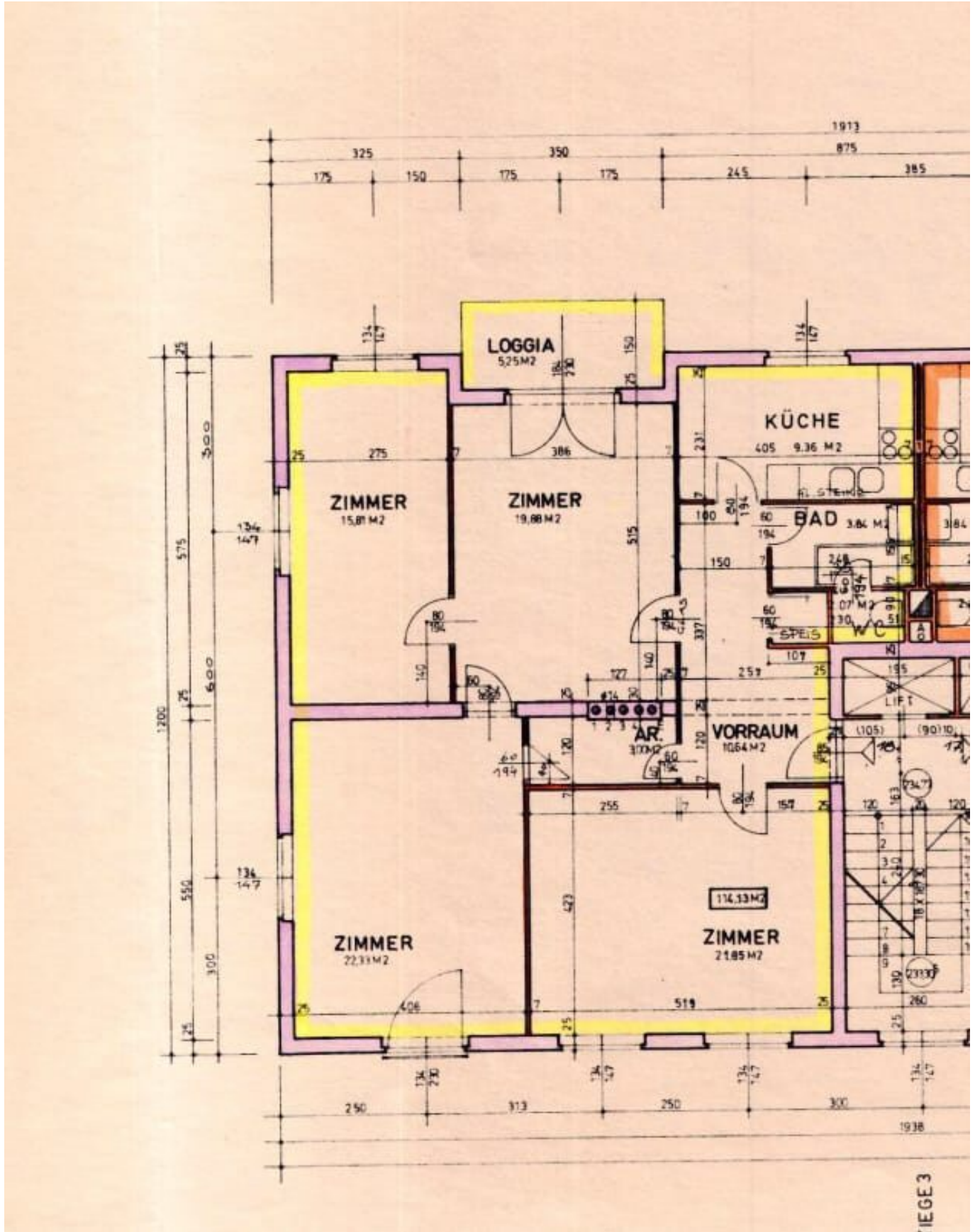
T 02236 908100 689

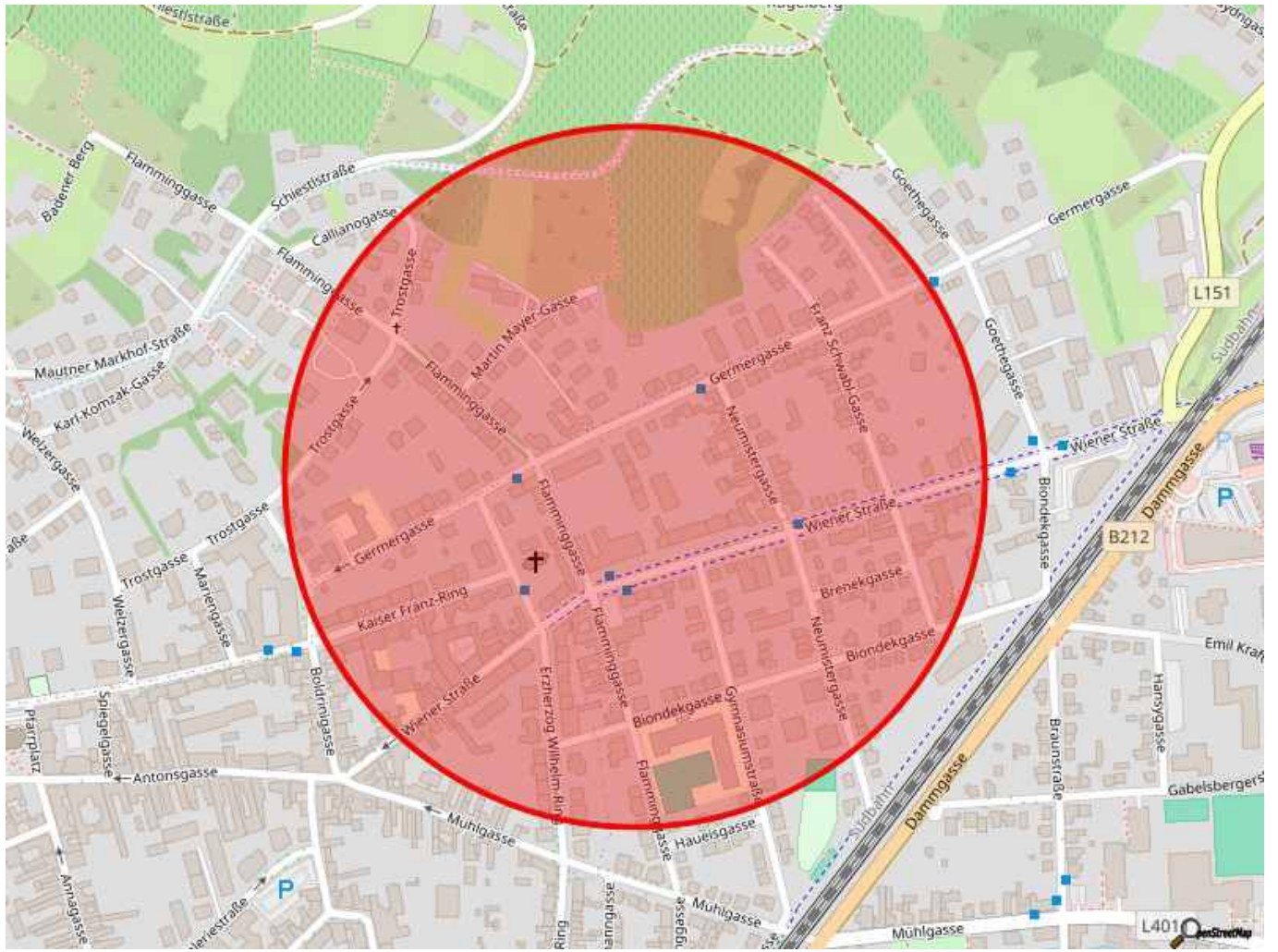
H +43 676 834 34 689











## Objektbeschreibung

In ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Baden bei Wien gelangt diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 109,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet damit eine ideale Gelegenheit für alle, die ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten.

Die gut durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Wohnkonzepte – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder eine Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Großzügige Zimmer sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Badezimmer sowie ein separates WC erhöhen den Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie ein Kellerabteil, die wertvollen Stauraum schaffen.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und es gibt auch einen Lift im Haus. Die Wasserleitungen wurden Anfang 2025 in der Küche, dem Bad und WC erneuert.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind rasch erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier eine angenehme Wohnruhe.

Mit einer gezielten Renovierung lässt sich diese Wohnung in ein modernes und großzügiges Zuhause mit hoher Lebensqualität verwandeln – eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

? Wohnfläche: ca. 109,75 m<sup>2</sup>

? Zimmer: 4

? Loggia

? separates Bad & WC

? Abstellraum & Kellerabteil

? Lift im Haus

? viel Gestaltungspotenzial





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.