

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Baden bei Wien – großes Potenzial in guter Lage



**Objektnummer: 825**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1938
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	166,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,37 €
<b>USt.:</b>	5,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13



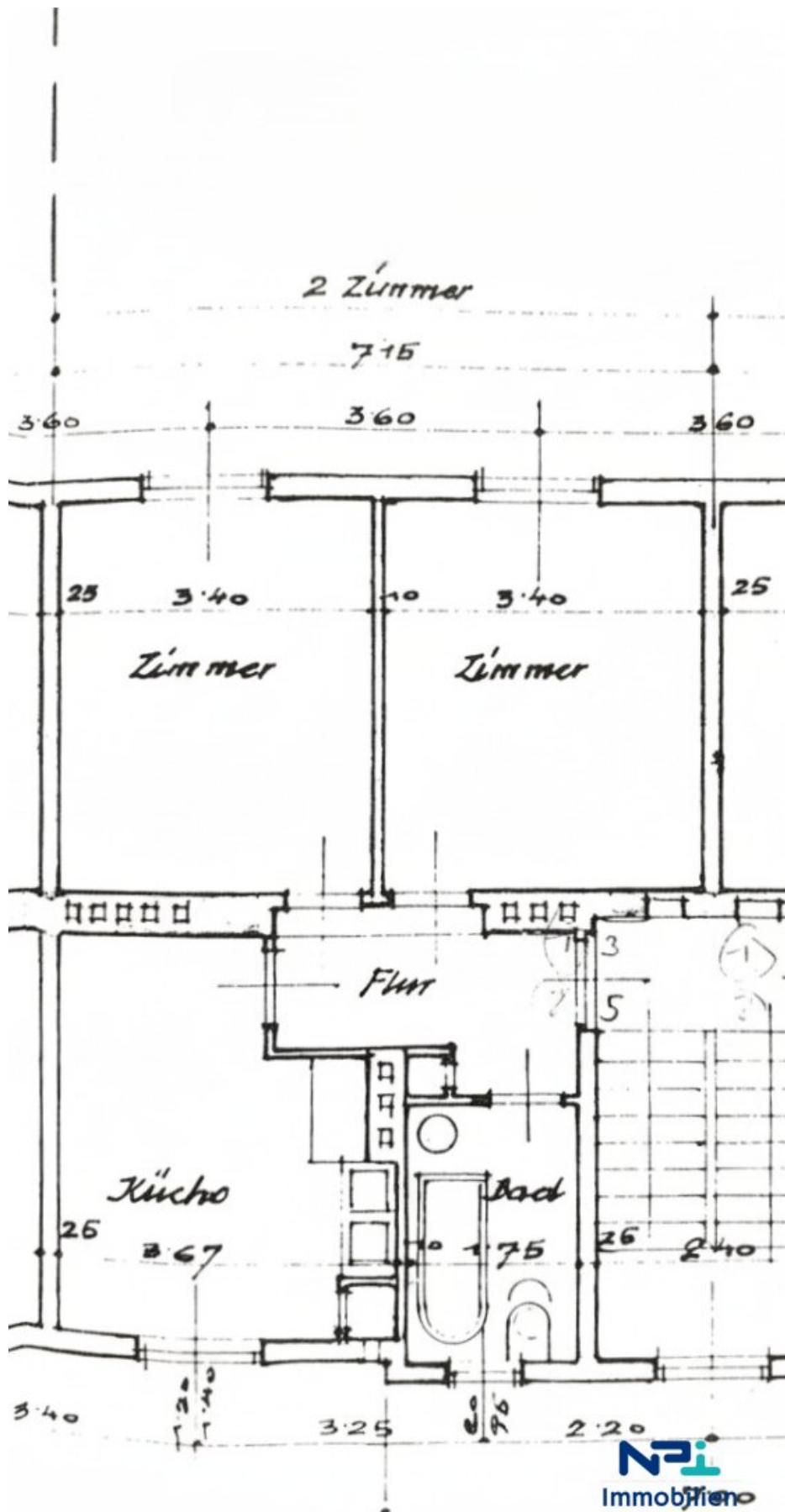




KI-bearbeitet







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung mit großem Entwicklungspotenzial in gefragter Lage von Baden bei Wien. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses.

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die Räume sind gut geschnitten und bieten viel Gestaltungspotenzial. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands kann die Wohnung individuell nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden. Die Raumaufteilung umfasst ein Vorzimmer, Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein tagesbelichtetes Badezimmer mit Wanne und WC und zwei kleinen Abstellräumen. Ein praktisches Kellerabteil im Untergeschoss ergänzt das Raumangebot und schafft wertvollen Stauraum.

Die Immobilie eignet sich ideal für Anleger oder Eigennutzer, die ihre Wohnträume selbst verwirklichen möchten. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gastherme, welche sowohl für wohlige Wärme als auch für die Warmwasseraufbereitung sorgt.

Die Gastherme wurde kürzlich von einem Fachbetrieb gründlich überprüft, professionell gewartet und umfassend serviciert, sodass ein einwandfreier und effizienter Betrieb gewährleistet ist.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap