

## **Helle Wohnung mit Loggia - Baden bei Pädagogischer Hochschule**



**Objektnummer: 1522**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,14 €
<b>USt.:</b>	16,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jutta Nitsch

Jutta Nitsch Immobilien  
Neustiftgasse 38  
2352 Gumpoldskirchen





  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Wohnung zum Wohlfühlen?

In einer sehr gepflegten Wohnhausanlage wird im 4. Liftstock eine gut geschnittene Wohnung verkauft.

Die lichtdurchflutete Immobilie ist perfekt für Single oder für ein junges Paar. Ein sehr schöner Parkettboden bringt ein elegantes Flair in den Wohnraum, die weiße Einbauküche ist modern gestaltet und die südseitige Loggia mit dem Weitblick ist ideal zum Entspannen.

In eine großzügige Grünanlage mit Altbaumbestand und Bänken ist die Wohnhausanlage eingebettet.

Die Wohnung bietet folgenden Schnitt:

- zentraler Vorraum
- sehr großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitige Loggia
- geräumige Einbauküche, ein Essplatz in der Küche ist möglich
- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

Eine Klimaanlage für heiße Sommertage wurde vor ca. einem Jahr installiert.

In naher Zukunft wird die Wohnhausanlage saniert. Begonnen wird mit den Stromleitungen und der Liftanlage. Die monatlichen Heizkosten betragen zur Zeit € 70,--.

Der Wohnung ist ein geräumiges Kellerabteil zugeteilt.

Eine Waschküche und ein Fahrradabstellraum stehen den Eigentümern zur Verfügung.

Falls Sie an der schönen Wohnung interessiert sind, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap