

## **4-Zimmer-Wohnung in Toplage im Zentrum von Baden - Fußgängerzone**



**Objektnummer: 725-3**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1600
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388















## Objektbeschreibung

In zentraler Badener Toplage befindet sich diese **sehr helle und sonnige** 4-Zimmer-Wohnung am Rande der Fußgängerzone. Die im 1. Stock dieses geschichtsträchtigen Hauses (BJ ca. 1600) gelegene Wohnung verfügt über **2 Eingänge** und erfuhr eine umfassende und **qualitativ hochwertige Sanierung**, sodass ein traumhafter Erstbezug auf den Käufer wartet.

Der Zugang erfolgt über einen überdachten Innenhof und eine Holztreppe von der man in das großzügige Stiegenhaus gelangt.

Die ~150 m<sup>2</sup>-Wohnung (inkl. Wintergarten) bietet 4 Zimmer, ein Badezimmer (mit Badewanne und Dusche) sowie 2 nebeneinander liegende WC's. Die Heizung erfolgt mittels Brennwert-Therme.

In der Wohnung befinden sich eine **hochwertige Nirosta-Küche** mit Dunstabzug.

### Flächenaufstellung:

Nutzfläche ca. 150 m<sup>2</sup>

Wintergarten: 4,60 m<sup>2</sup>

### [360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese traumhafte Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### Zusätzliche Features:

- Videogegensprechanlage
- 2 getrennte Eingänge
- 2 nebeneinander liegende Toiletten (ideal bei gewerblicher Nutzung)
- Wintergarten/Veranda in den Innenhof
- Kamin mit Schwedenofen (der Holzlagerraum befindet sich im Stiegenhaus)

- Der Einbau eines **Aufzuges** (vom EG in den 1. Stock) ist nach Absprache möglich.

### **Potential:**

Der im Haus befindliche Rohdachboden (~ 160 m<sup>2</sup> / Details siehe IMMOTOTAL-Website: [www.immototal.at/obj/7250](http://www.immototal.at/obj/7250)) kann ebenso angekauft werden.

Zusätzliche Flächen im Haus können gegebenenfalls **optional zugekauft** werden, sodass die Wohnung auf ~250 m<sup>2</sup> vergrößert werden kann.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap