

# Familientraum in Baden – Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 122m²) mit großer Loggia (8,5m²)

Wohnung · 2500 Baden

ZU VERKAUFEN
**359.000 €**

| 122 m² | 4 | 1975 |
|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | Zimmer | Baujahr |

## Eckdaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 122 m² | Objektart | Wohnung |
| Zimmer | 4 | Vermarktung | Zu Verkaufen |
| Badezimmer | 1 | Objektnummer | O2100170337 |
| Baujahr | 1975 | | |

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und vollständig eingerichtete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in einer der beliebtesten Wohngegenden von Baden. Die Immobilie befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1975 errichteten Wohnhauses und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. **122 m²**, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine ruhige Wohnlage.
Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur südseitig ausgerichteten Loggia. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Infrarotkabine, die zu jeder Jahreszeit für entspannte Wohlfühlmomente sorgt.
Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und eignet sich ideal für Familien, die ohne großen Aufwand einziehen möchten.

**Eckdaten**
Wohnfläche: ca. 122 m²
Loggia: ca. 8,5 m² (Südausrichtung)
Zimmer: 4
Hochparterre
Personenaufzug vorhanden
Heizung: Fernwärme
Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
Voll möbliert
Kellerabteil ca. 3 m²
Kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

**Raumaufteilung**
Vorraum ca. 12,5 m²
Großzügiges Wohn- und Esszimmer ca. 43 m² mit Zugang zur Loggia
Südseitige Loggia ca. 8,5 m² mit Infrarotkabine
Schlafzimmer ca. 12,5 m²
Kinderzimmer ca. 13 m²
Kinderzimmer/Homeoffice ca. 12 m²
Küche komplett ausgestattet ca. 9 m²
Badezimmer mit Dusche ca. 5,5 m²
Separates WC
Zwei praktische Abstellräume

Die Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Gesamtzustand und eine funktionale Ausstattung.
Die Fernwärmeheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort und zeichnet sich durch eine effiziente sowie wartungsarme Wärmeversorgung aus. Die Fenster wurden ca. 2008 getauscht.
Ein Kellerabteil (ca. 3 m²), eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Daten Energieausweis: HWB: 134,9 entspricht Energieklasse D,
fGEE: 2,13 entspricht Energieklasse D

**Lage und Infrastruktur**
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Baden mit ausgezeichneter Infrastruktur.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.
Bahnhof Baden: ca. 1,1 km
Badner Bahn: ca. 850 m

Stadtzentrum Baden: ca. 1,7 km
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

## Ausstattung

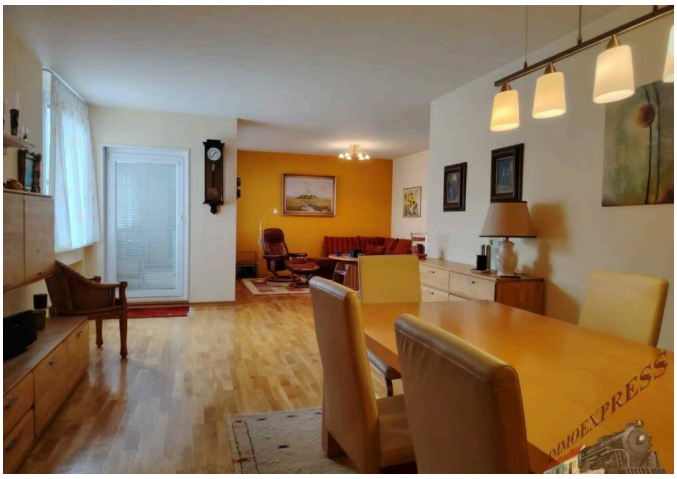
Abstellraum | Fernblick | Kabel/Sat-TV | Keller | vollerschlossen | vollmöbliert

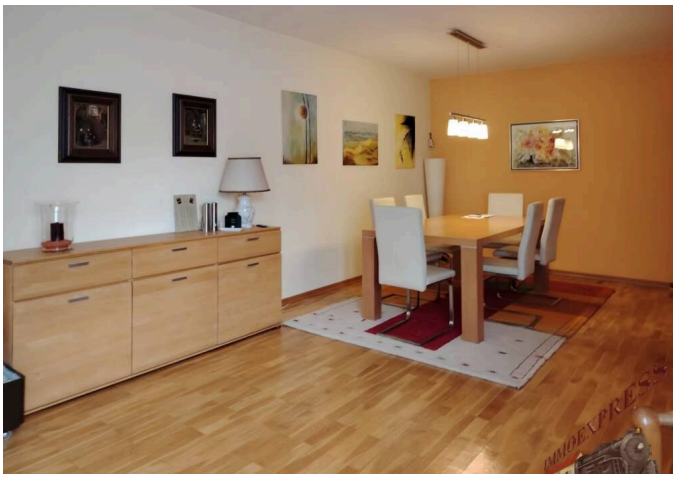
## Weitere Details

| | |
|---|---|
| Heizungsart | **Fernwärme** |
| Bezirk | **Baden** |
| Stadtbezirk | **Baden** |
| Lage | **Baden Stadt** |
| Monatliche Betriebs-/Nebenkosten | **520 €** |
| Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt. | **520 €** |
| Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt. | **520 €** |
| Käuferprovision | **3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |
| Wohnfläche | **122 m²** |
| Gesamtfläche | **122 m²** |
| Separate WCs | **1** |

| | |
|---|---|
| Loggien | **1** |
| Loggiafläche | **8,5 m²** |
| Heizart | **Fernwärme** |
| Bodenbelag | **Parkett** |
| Badausstattung | **Dusche** |
| Küche | **Komplett** |
| Fenster-Material | **Kunststoff** |
| Waschmaschinenanschluss | **Ja** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Distanz zu Bushaltestelle | **1,0 km** |

## Impressionen

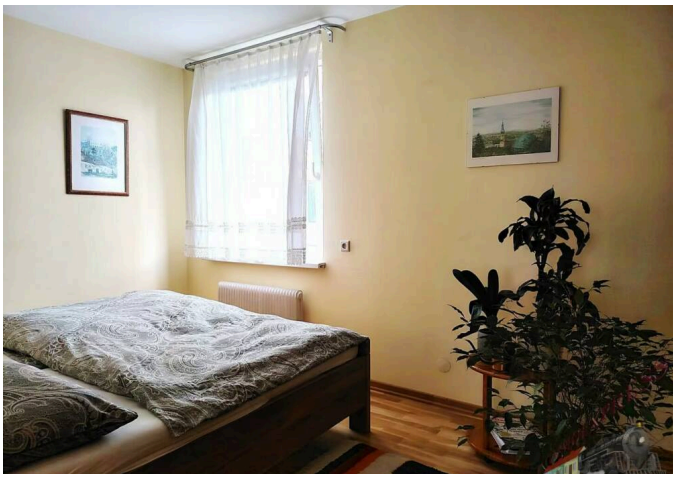


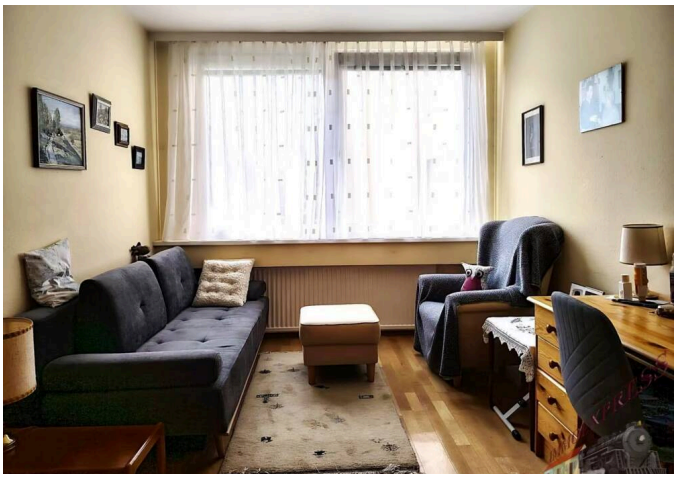






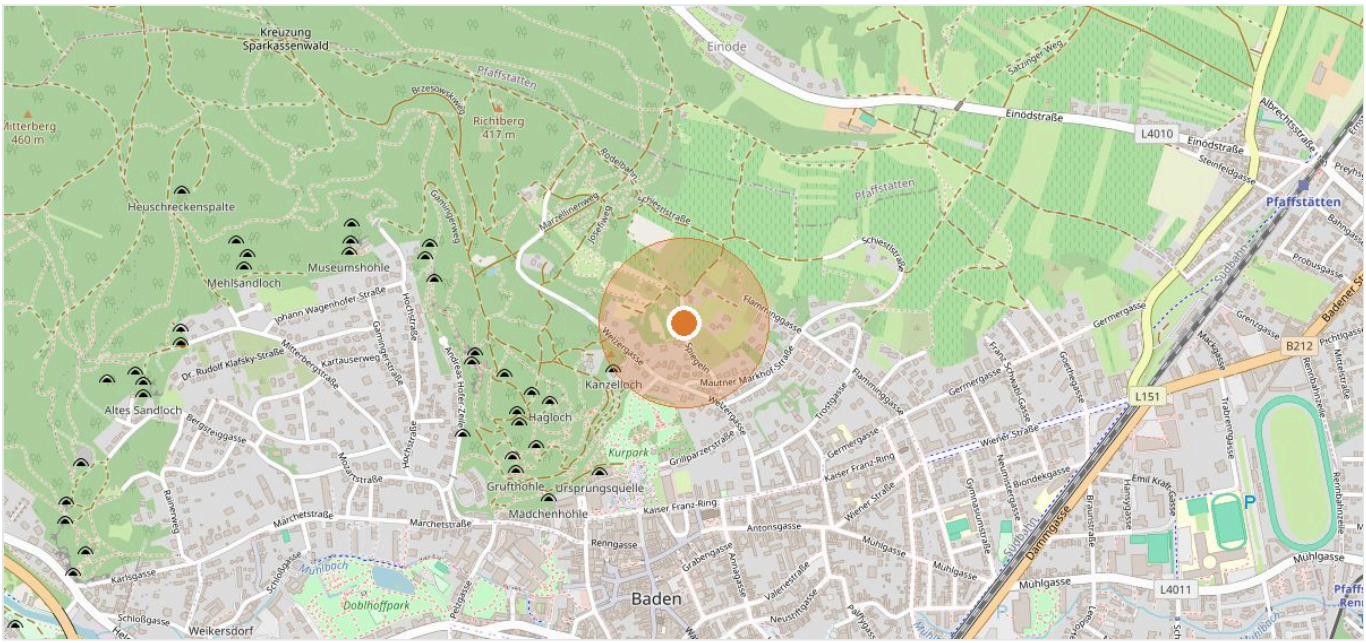








## Lage




2500 Baden · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

## Ihr Ansprechpartner




### Helmut Schuster

Mobil +43 676 37 91 738

E-Mail h.schuster@immo.express


ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=351055


Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.