

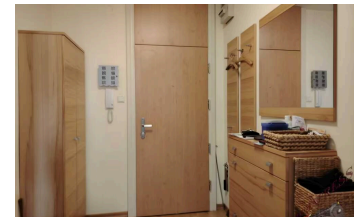
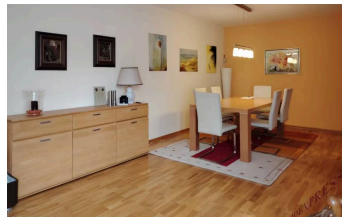
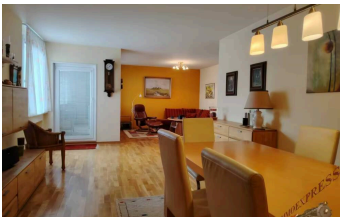


Familienraum in Baden – Großzügige 4-Zimmer- Eigentumswohnung (ca. 122m²) mit Loggia (8,5m²)

2500 Baden

FOR SALE
359.000 €

Living/usable area	122 m ²
Rooms	4
Bathrooms	1
Year built	1975
Property type	Apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100169973



DESCRIPTION

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.

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Storeroom · Panoramic View · Cable/Satellite TV · Basement · Fully developed · Fully furnished

FURTHER DETAILS

Heating Type	District heating, District heating
District	Baden
City District	Baden
Location Quality	Baden Stadt
Monthly Service Charges	520 €
Operational Service Charges excl. VAT	520 €
Monthly Costs excl. VAT	520 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

YOUR CONTACT



Helmut Schuster

Mobile: +43 676 37 91 738

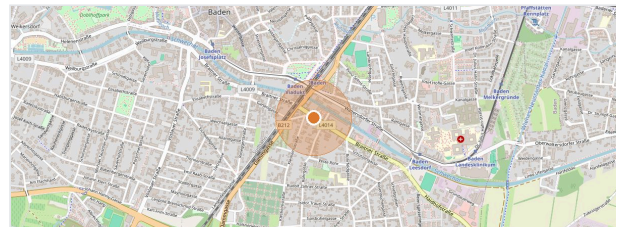
Email: h.schuster@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved.
This exposé is intended for the recipient only. View online: <https://immo.express/en/en/?p=339267>