



EXPOSÉ



BADEN · APARTAMENTO

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

358.000 €

EN VENTA

122 m²

SUPERFICIE

4

HABITACIONES

1975

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Familientraum in Baden – Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 122m²) mit Loggia

358.000 €

EN VENTA

Superficie	122 m ²
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	1975

Tipo de inmueble	Apartamento
Oferta	En venta
Referencia	O2100170057

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.

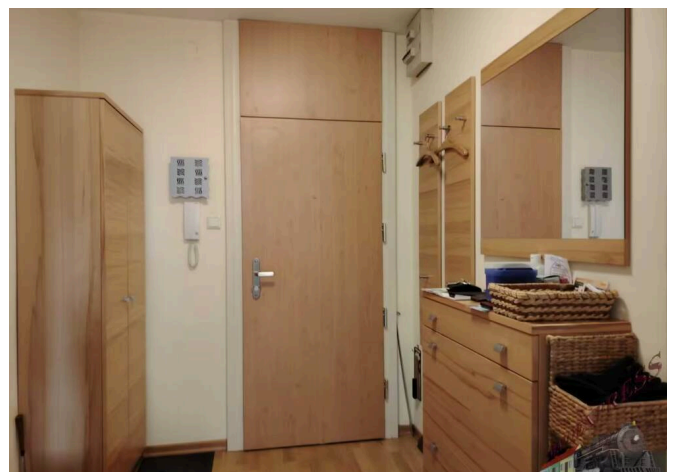
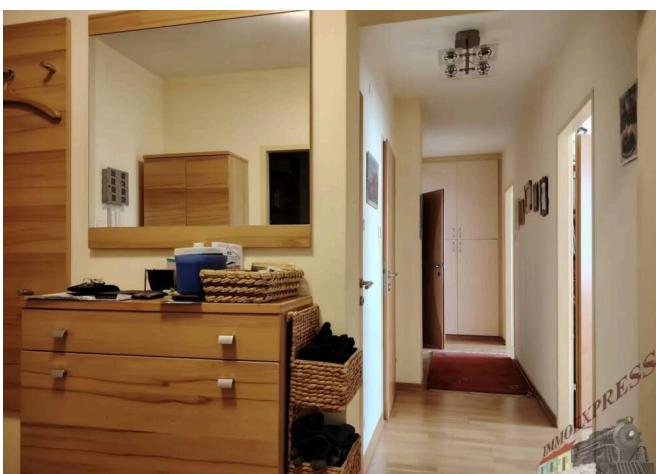
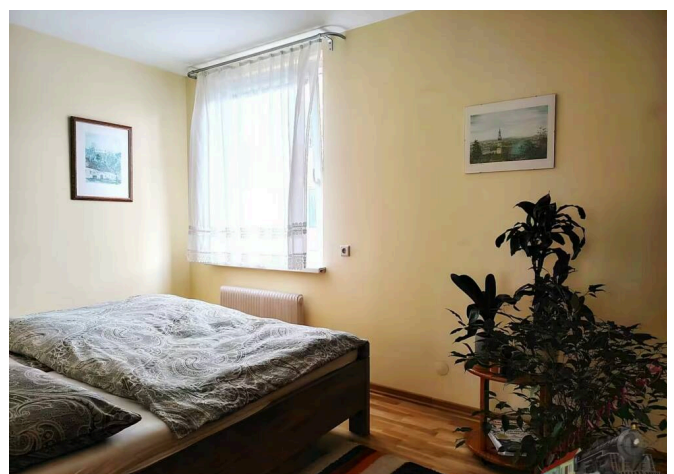
Für Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der

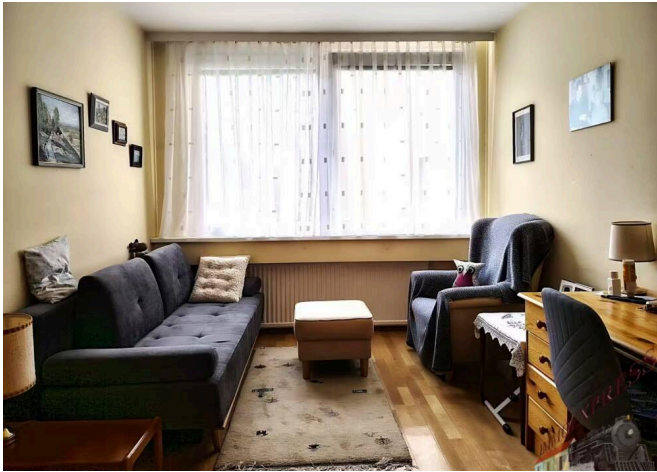
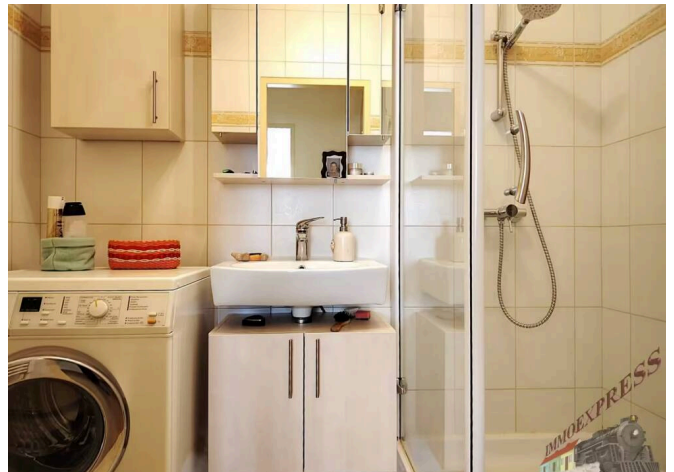
Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

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.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

— Trastero	— Televisión por cable/satélite	— Totalmente urbanizado
— Vistas panorámicas	— Sótano	— Totalmente amueblado

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Distrito	Baden
Barrio	Baden
Ubicación	Baden Stadt
Gastos de comunidad mensuales	520 €
Gastos de explotación sin IVA	520 €
Gastos mensuales sin IVA	520 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	122 m²
Superficie total	122 m²

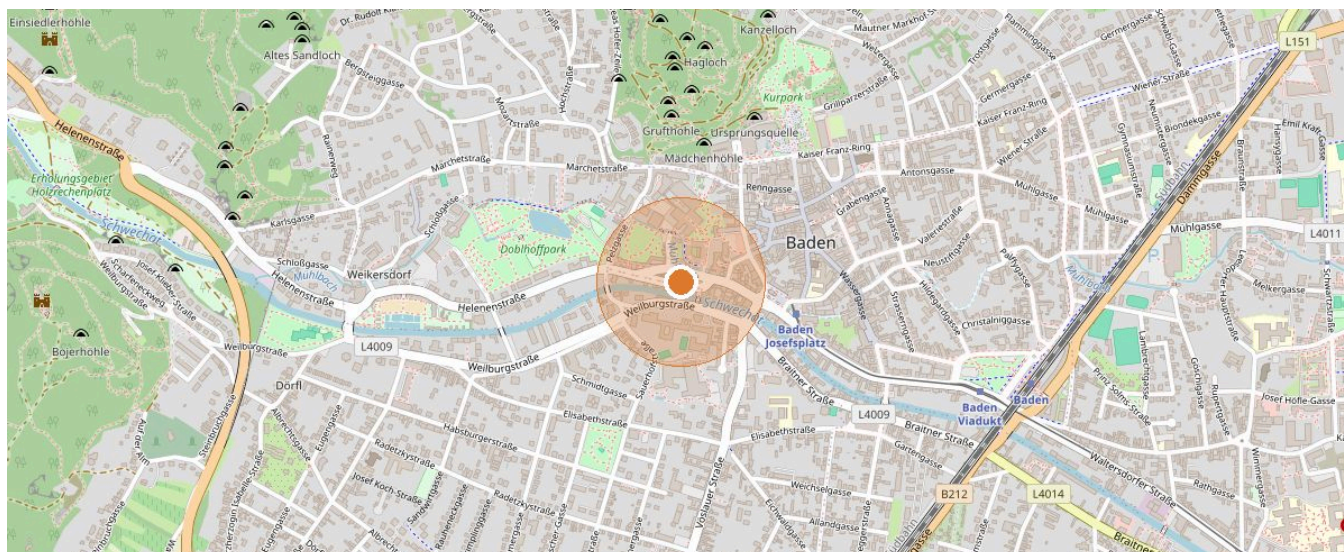
Galerías	1
Superficie de la galería	8,5 m²
Fuente de energía de la calefacción	Calefacción urbana
Suelos	Parquet
Equipamiento del baño	Ducha
Cocina	Completa
Tipo de ventanas	PVC
Toma para lavadora	Sí
Estado de conservación	Bien cuidado

Aseos

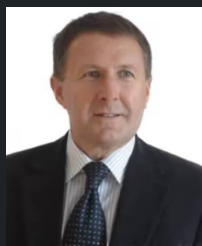
1

Distancia a la parada de
autobús 1,0 km

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2500 Baden · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Helmut Schuster

Móvil: +43 676 37 91 738

Correo: h.schuster@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100170057 · Fecha 30.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.