

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Ing. Othmar Bischof

☎ +43 699 / 12 24 69 69

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ bischof@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

ERHOLUNG IN BADEN-ERSTBEZUG-35,37M2 PLUS 7,31M2 SONNIGER LOGGIA



ÜBERBLICK

Objekt ID: 39080
Bundesland: Niederoesterreich
Bezirk: Baden
Ort: Baden

KOSTEN

Preis: € 148.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 92,49
sonst. Kosten (ex. USt): € 60,23
Heizkosten (ex. USt): € 16,19
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 181,40
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 35,37 m²
Nutzfläche ca.: 42,70 m²
Loggia Fläche ca.: 7,31 m²

**+EINZIEHEN UND WOHNFÜHLEN IN 2500-BADEN
PERFEKTE STARTER/PENDLERWOHNUNG AM
STADTRAND ZU WIEN**

In Baden, in unmittelbarer Nähe zum Kurpark Baden sowie zum Doblhoffpark erwartet eine kernsanierte Neubauwohnung im ersten Stockwerk mit einer Nutzfläche von ca. 35,37m² plus einer nach Westen ausgerichteten Loggia mit einer Nutzfläche von ca. 7,31m² freudig seine neuen EigentümerInnen. Sehr schöne Grünruhelage, optimal geeignet als Zweitwohnsitz um der Großstadt zu entkommen.

RAUMPROGRAMM: (siehe Plan)

- + Vorraum
- + Wohn und Schlafbereich
- + Küchenraum (ohne Küche)
- + Badezimmer mit Duschkabine, Handwaschbecken, Handtuchtrockner sowie Toilette.

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1970
Stockwerk:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Heizwärmebedarf:	68,09 kWh/m²/Jahr
fGEE:	2,12
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

Ausstattung:

- Fliesen
 - Parkettboden
 - Isolierglasfenster
 - Hauszentralheizung
- Kellerabteil

Lage:

Der Bezirk Baden wird durch die Thermenlinie in einen flachen östlichen Teil im Wiener Becken und einen westlichen bergigen Teil im Wienerwald geteilt. Die Hauptflüsse sind die Schwechat und die Triesting. Die wichtigsten Verkehrsverbindungen sind die Süd Autobahn A 2 nach Norden nach Wien und nach Süden Richtung Wiener Neustadt. Im Westen tangiert die Wiener Außenring Autobahn A 21, im Osten die Südost Autobahn A 3.

Einige Bahnlinien queren, unter anderem die Österreichische Südbahn, den Bezirk. Außerdem gibt es eine Lokalbahn von Wien nach Baden – die Badner Bahn

Verkehrsanbindungen:

Baden Josefsplatz

Buslinien: B459, B466, B552, B556

Zugverbindungen: Österreichische Südbahn und die Badner Bahn

Auf dem Punkt gebracht: Diese kernsanierte Wohnung bietet sowohl durch Ihre durchdachte Raumaufteilung inklusive der Loggia mit Grünblick und der Nähe zum Kurpark Baden außerordentliche Lebensqualität.

Konditionen:

Kaufpreis 148.000 Euro

Monatlichen Wohnbeitrag gesamt inklusive Heizung und Umsatzsteuer. 181,40 Euro

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.

Haben wir Sie von dieser großartigen Wohnung überzeugt?

Gerne schicken wir Ihnen das Exposé zu und vereinbaren mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Wir machen das gerne professionell und mit

Begeisterung für Sie!

Herr Ing. Othmar Bischof
Tel: 0699 12246969
Mail: bischof@immovos.at



