2500 Baden | Wohnung | Objektnummer: 56859

Voll möblierte und hochwertig Sanierte Wohnung mit Terrasse und Grünblick**





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Voll möblierte und hochwertig Sanierte Wohnung mit Terrasse und Grünblick**





Lage

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich in 2500 Baden, Niederösterreich. Die Lage überzeugt mit bester Infrastruktur: Arzt, Apotheke und Klinik sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Post sowie Bus-, Straßenbahn- und Bahnhaltestellen liegen ebenfalls ganz in der Nähe – ideal für Ihren Alltag!

Neubau mit toller Rendite-Möglichkeit und voll möbliert

Hochwertig sanierte Wohnung im unmittelbarer Nähe zum Zentrum Baden. Von der SÜD-WEST Terrasse genießen Sie die Klänge des Baches (der nebenan fließt) und mit dem direkten Blick zur Burgruine Rauheneck, lädt die Terrasse zum verweilen ein. Die Anlage ist sehr gepflegt und wurde ständig modernisiert, sodass keine Investitionen geplant/notwendig sind. Die Wohnung ist voll möbliert. Ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

HIGHLIGHTS

- Brennwerttherme
- neue Elektrik
- neue Böden
- neues Badezimmer
- möbliert
- neue Küche
- großformatige Fliesen 120x60
- Bewässerungsanlage
- Internorm Fenster
- Markise
- Outdoor-Möbel
- uvm.

ECKDATEN

- **STOCKWERK**: 3. Stock ohne Lift
- **BEZIEHBAR**: SOFORT
- **WOHNFLÄCHE**: ca. 28m²
- **FREIFLÄCHE:** ca. 7,5m² Terrasse
- **ZIMMER**: 1
- **MÖBLIERUNG**: ja
- **KÜCHE**: Einbauküche
- **BADEZIMMER**: Dusche und WC
- **WC**: 1
- **HEIZUNG**: GAS-Brennwerttherme
- **KELLERABTEIL**: ja+

Startpreis/Bieterverfahren: EUR 185.000,00

Betriebskosten: EUR 97,59

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Die Pläne und alle weiteren Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen keine Haftung für Abweichungen und beziehen uns auf das vorläufige Nutzwertgutachten. Der Plan dient als Orientierungshilfe.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 28 m²
Terrassenfläche:	ca. 7,5 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	1
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	SOFORT
Mobiliar:	möbliert
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	1963
Energieausweis:	
Gültig bis:	01.04.2029
HWB:	B 49,3 kWh/m²a
fGEE:	E 2,82

Ausstattung

Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse

Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	60,01 €
Reparaturrücklage:	31,58 €
Umsatzsteuer:	6,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	97,59 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Weitere Fotos





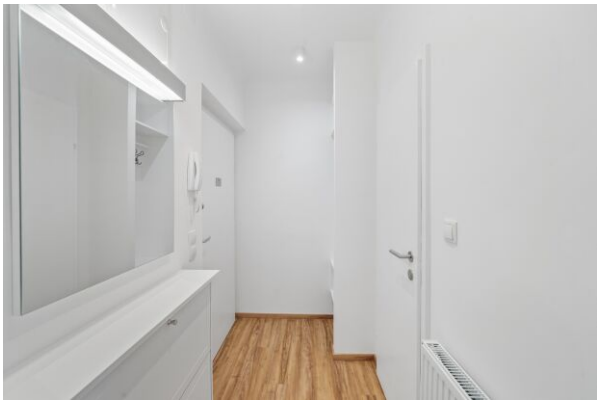














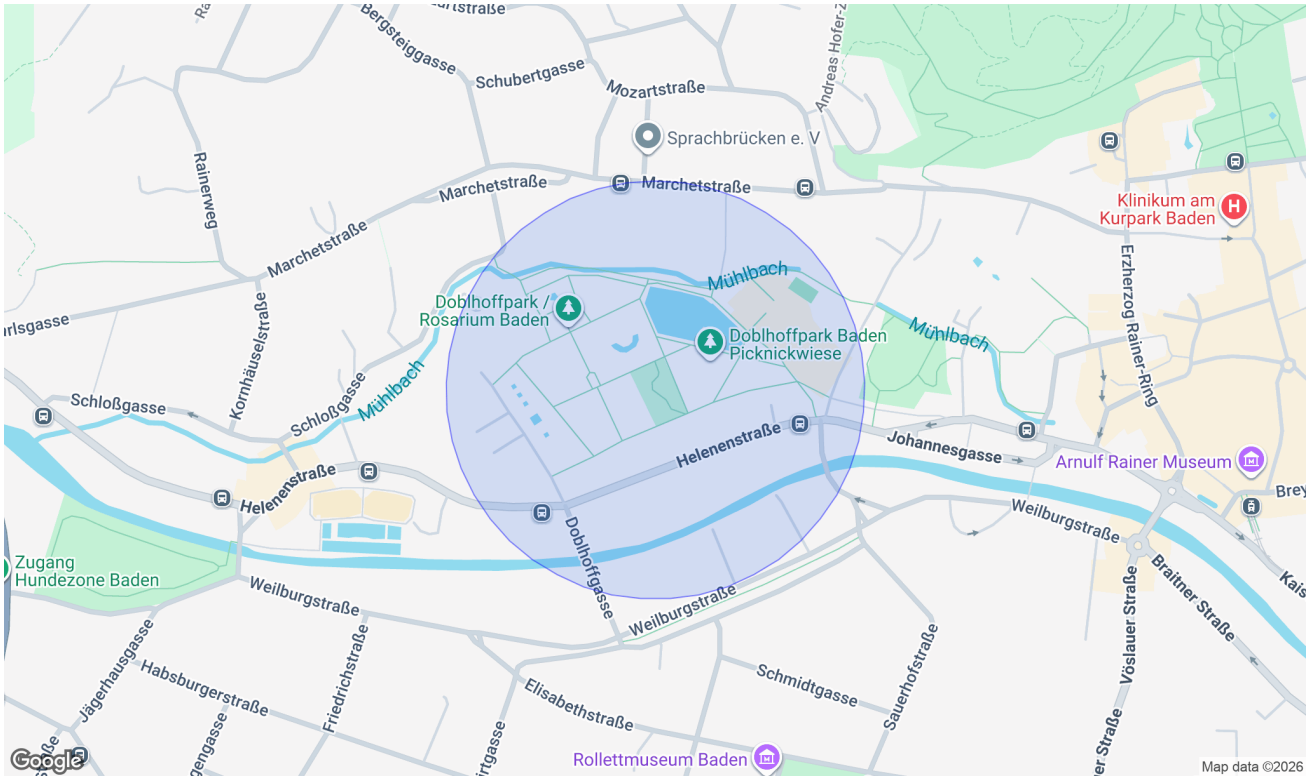




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2500 Baden



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Flughafen	5.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	9.000 m
Universität	9.500 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


BALKON
KÜCHE
BAD
WOHNEN /
SCHLAFEN
FLUR
Grundirss mit KI generiert

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at