

2500 Baden | Wohnung | Objektnummer: 1185

MODERNE, NEUWERTIGE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA IN BESTLAGE



Ihr Ansprechpartner

Michael Vajk

Gebiet: WIEN, NÖ: Mödling, Baden, Wr. Neustadt, Bgld: Eisenstadt

+43 676 728 20 20

vajk@immoagency.at

<https://www.immoagency.at>

MODERNE, NEUWERTIGE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA IN BESTLAGE



Beschreibung

RUHELAGE, GRÜNBLICK, LOGGIA

In absolut ruhiger Lage in Baden, im 2 Stock ohne Lift, kommt diese großzügig geschnittene, ca. 67,81m² große 2-Zimmer zuzüglich ca. 5,33m² Loggia zum Verkauf. Hochwertig vor kurzem saniert, ausgestattet mit geschmackvollen Fliesen und Parkettböden, einer Einbauküche mit allen Geräten inkl. einem Dampfgeräts, PVC Isolierfenster mit Jalousinen und teilweise Rollläden, hochwertigem Badezimmer und vielem mehr. Das Haus welches in den letzten Jahren bereits thermisch saniert wurde, verfügt über Fahrradabstellraum, Waschküche und Gegensprechanlage. Ein Stellplatz kann nach Rücksprache mit der Hausverwaltung um ca. 10,-/mon übernommen werden.

Die Wohnung gliedert sich in:

- Vorraum ca. 6,72m²
- separates WC ca. 1,62m²
- Abstellraum/Garderobe ca. 3,30m²
- Badezimmer mit Fenster ca. 7,24m²
- vollausgestattete Küche mit Essplatz und Fenster ca. 10,81m²
- Schlafzimmer ca. 15,52m²
- Wohnzimmer ca. 22,60m² mit angeschlossener
- Loggia ca. 5,33m²

Die Infrastruktur ist hervorragend. Penny, Spar und Bäcker sind fußläufig leicht erreichbar, div. Heurige laden zum verweilen ein, ein Bus zum Bahnhof Baden fährt direkt vor der Türe und auch die Anbindung an die B212 zur Südautobahn ist ausgezeichnet. Baden bietet eine wunderbare Lebensqualität - div. Sportmöglichkeiten und Vereine, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte und das Thermenklinikum, Schulen sowie vielfältige Gastronomiemöglichkeiten machen diese Stadt so lebenswert.



Das Haus verfügt auch noch über eine Hausmeisterin (daher die etwas erhöhten Betriebskosten), die allerdings in den nächsten Jahren in Pension gehen wird. Auch der Ansparbetrag für die Rücklage läuft nur noch bis 07/2021 in

dieser Höhe und wird dann nach den Wünschen der Eigentümer und Notwendigkeiten reduziert/angepasst.

Auf Wunsch kann auch die angrenzende Wohnung mit ca. 55,03m² auch gekauft werden, was dann eine äußerst luxuriöse 4 Zimmerwohnung mit ca. 122,84m² ergeben würde.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich gerne zur Verfügung.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 67,81 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Loggiafläche:	ca. 5,33 m ²	Eigentumsform:	Miteigentum
Stellplatzfläche:	ca. 12,5 m ²	Mobiliar:	teilmöbliert
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	2. Etage		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Loggias:	1	Baujahr:	1965
Stellplätze:	1	Letzte Sanierung:	2007
		Energieausweis	
		Gültig bis:	04.09.2027
		HWB:	 50,4 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,35

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

Preisinformationen

Kaufpreis:	249.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	181,04 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	109,98 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Sonstiges:	24,07 €		
Umsatzsteuer:	20,51 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	335,60 €		

Weitere Fotos





Plan

