



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150226

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 180000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 63m<sup>2</sup>

**++ Anlegen macht Freude! ++**



Hier werden Sie Erholung finden und Kraft tanken!

Sofortbezug! Zentrale und doch ruhige Lage!

Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (kein Lift) mit ca. 63 m<sup>2</sup> und ca. 3 m<sup>2</sup> Kellerabteil sowie ein großer schöner Garten mit anschließendem Mühlbach zum Sonnenbaden

Vom Vorraum und Platz für die Garderobe geht es sowohl ins Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss als auch ins WC, die Küche und ins Wohnzimmer und ins Schlafzimmer - alle Zimmer mit Fenster ins Grüne!

Parkettböden in der ganzen Wohnung außer Nassräume. Fliegengitter in den beiden Zimmern

Hochsicherheitstüre WK3

geringe Betriebskosten: BK monatlich: EUR 140,64 + RRL: EUR 64

Infrastruktur: BILLA Plus, Fußgängerzone von Baden, Bahnhof Richtung Wien und Graz, KiGa, Schulen, Ärzte uvm fußläufig erreichbar.

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse einfach melden:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

+++ Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder

&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule

&lt;8.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum

&lt;4.500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Polizei &lt;500m Post

&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss

&lt;3.500m Straßenbahn &lt;500m Flughafen &lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie

/ Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 63m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 104.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.23m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 180000€

Nebenkosten: 127.85€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)