

# Herrschaftliche 3 1/2-Zimmer Wohnung - ...

Wohnung zu kaufen in 2500 Baden

remax.at/3479-422



## Eckpunkte / Highlights

Wohnfläche	117 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	2 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	6 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf	135 kWh/m <sup>2</sup> pro Jahr
Klasse	D
Heizung	Fußbodenheizung
Verfügbar	nach KV

## Preise / Investment

Kaufpreis	€ 469.000,-
Betriebskosten	€ 104,41
Vermittlungsgebühr	3% zzgl. USt.



Martin Timmy Treu, akad. IM  
Fa. Martin Treu  
0660 499 87 89  
m.treu@remax-trend.at

RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107, 1030 Wien  
+43 1 / 934 66 54  
office@remax-trend.at  
www.remax-trend.at

# Herrschaftliche 3 1/2-Zimmer Wohnung - ...

Wohnung zu kaufen in 2500 Baden

remax.at/3479-422



## Detailinformationen

---

Einfach ein Juwel! Beste Lage Badens!

Diese sehr repräsentative 117m<sup>2</sup> große 3 1/2-Zimmer Wohnung wurde gerade erst komplett saniert. Sie befindet im 1. Stock eines Hauses am Josefsplatz. Ein kleiner etwa 2m<sup>2</sup> großer Balkon befindet sich gartenseitig (Nachmittagssonne)

Es wurden neue Doppelglasfenster installiert, eine Fußbodenheizung wird über eine Kombitherme betrieben. Die Fußböden in den Zimmern bestehen aus einem schön gelegten Parkettboden im Fischgrät Muster. Das Vorzimmer sowie die Naßräume sind mit einen edlen Steinboden belegt.

Die einzelnen Zimmer sind geräumig, ebenso das Badezimmer.

Hard Facts :

Wohnzimmer : ca. 30m<sup>2</sup>

Schlafzimmer : ca. 25m<sup>2</sup>

Esszimmer mit Küche: ca. 19m<sup>2</sup>

Weiteres Zimmer : ca. 12m<sup>2</sup>

Badezimmer : ca. 9m<sup>2</sup> (Bad ist mit Wanne UND Dusche ausgestattet)

Vorraum/Garderobe : ca. 16m<sup>2</sup>

Kleiner Balkon: ca. 2m<sup>2</sup>

Lage :

Wie gesagt, die Wohnung befindet sich AM Josefsplatz, wo auch die Badener Bahn in 2 Minuten zu Fuss erreicht wird.

In der Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, im Haus selbst befindet sich eine Bank, auf dem Josefsplatz finden Sie diversen Restaurants. Die Fußgängerzone ist sofort erreicht.

Zum Haus :

Derzeit ist die Rücklage des Hauses mit ca. € 100.000,- dotiert.

Es werden keine grossen Investitionen in den nächsten Jahren erwartet - und es gibt keine ausserbüchlichen Darlehen.

Die Betriebskosten sind erstaunlich niedrig mit weniger als € 105,- - der Rückenlagenfonds beträgt € 59,60

Kaufpreis: € 469.000,-

ANFRAGEN:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggeber ausschliesslich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

# Herrschaftliche 3 1/2-Zimmer Wohnung - ...

Wohnung zu kaufen in 2500 Baden

remax.at/3479-422



Weiteres weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen der Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Unser Büro ist als Doppelmakler tätig - wir vertreten die Interessen beider Vertragspartner.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

€ 3.000,- + 20%MwSt. + Barauslagen Vertragserrichtung

Hinweis : die Fotos sind mit Weitwinkelobjektiven gemacht worden und können somit die Räume größer erscheinen lassen.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 135.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf: D

# Herrschaftliche 3 1/2-Zimmer Wohnung - ...

Wohnung zu kaufen in 2500 Baden

remax.at/3479-422



# Herrschaftliche 3 1/2-Zimmer Wohnung - ...

Wohnung zu kaufen in 2500 Baden

remax.at/3479-422

