

# Exposé

## Wohnung in Baden

### Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen!



Objekt-Nr. OM-420814

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Friedrich Schweinberger

Emil-Kraft-Gasse 13  
2500 Baden  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	88,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine komplett renovierte und sofort bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Baden bei Wien.

Die Wohnung verfügt über 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung sowie ihre südwestseitige Ausrichtung, die für lichtdurchflutete Wohnräume sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die verbaute und in den Wohnraum integrierte Loggia, die ein offenes und modernes Wohngefühl schafft.

Durch die umfassende Sanierung präsentiert sich das Objekt in neuwertigem Zustand und steht für den Erstbezug nach Renovierung bereit.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Loggia
- Zwei weitere Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice)
- Küche
- Badezimmer
- WC separat
- Abstellraum

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt komfortabel über Fernwärme, sodass weder ein störendes Wandgerät vorhanden ist, noch weitere Kosten für Wartung, etc. anfallen.

## Ausstattung

Bei der Ausstattung wurde Wert auf Qualität und modernen Chic gelegt, ein durchgehend verlegter Echtholzboden in geölter Eichen-Landhausdielen verleiht der Wohnung heimeligen Charme, die großformatigen Fliesen in Bad, WC und Küche strahlen ruhige Eleganz aus.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch die integrierte Loggia harmonisch erweitert. Die großen Fensterflächen sorgen gemeinsam mit der südwestseitigen Ausrichtung für helle, freundliche Räume.

Hochwertiger Echtholzparkett, moderne Oberflächen und eine zeitgemäße Ausstattung unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Die Kombination aus hochwertiger Renovierung, ruhiger Umgebung, idealer Anbindung und perfekter Raumaufteilung macht dieses Objekt zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien oder dient als wertbeständige Anlage.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Die gezeigten Bilder sind NICHT virtuell bearbeitet und zeigen den Ist-Zustand, so wie er auch jederzeit besichtigt werden kann. Die Wohnung wird grundsätzlich unmöbliert verkauft, die Übernahme einzelner Stücke kann jedoch vereinbart werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone in der beliebten Emil Kraft-Gasse – eine besonders ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

