



#00010066050010  
**AUGUSTIN 2.0**

2500 Baden



Kaufpreis: 729.000,00 €

Wohnfläche: 129,49 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

#### IHR BETREUER



Claudia Weiser  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
claudia.weiser@riv.at  
+43 664 60 517 517 51





## BESCHREIBUNG

### AUGUSTIN 2.0

Exklusive 4 Zimmer Familienwohnung mit 15m<sup>2</sup> Südterrasse  
48 m<sup>2</sup> Wohnküche  
3 Schlafzimmer  
sehr großes Badezimmer

Kleines Wohnungseigentumsprojekt in Schutzzone von Baden  
revitalisierter Altbau und Dachausbau  
zentrumstnah  
Wohnungsgrößen: 25,50 m<sup>2</sup> - 144,50 m<sup>2</sup>  
1 - 4 Zimmer mit Freiflächen  
individuelle Grundrisse  
Allgemeingarten im Innenhof  
Klimaanlagen  
Heizung mittels Wasser-Luft-Wärmepumpe

Die kleinen Wohnungen können auch mit MWSt. erworben werden.

Bitte fordern Sie gleich online die Detailinformationen zum Projekt und den verfügbaren Wohnungen (inkl. Plan und Adresse) an!

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt der Hinweis auf die Tätigkeit als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	1910, 2022
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	03.07.2023
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung, Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	129,49 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	4,11 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	14,90 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	20.10.2019
Gültig bis	19.10.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	65,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,00
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

### MERKMALE



Zustand

Erstbezug

Alterskategorie

Altbau

Gebiet

Wohngebiet





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	729.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	270,63 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	25,90 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	140,40 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	436,93 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	729.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,25%
--------------------	-------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Verkehrsanbindung

< 500m: P+R Südbahnhof Baden

< 500m: P+R Baden

#### Gesundheit

< 500m: Marien-Apotheke Mag.Pharm. Ingeborg Scholda

< 1km: NÖ Landeskrankenhaus

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Bezirksgericht Baden

#### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Baden



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

