



#00010066050011  
**AUGUSTIN 2.0**

2500 Baden



Purchase price: 455.000,00 €

Living Area: 80,09 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

#### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

### AUGUSTIN 2.0

Außergewöhnliche 3(-4) Zimmer Wohnung  
20 m<sup>2</sup> Wintergarten als vollwertiger Wohnraum  
Große Terrasse

Kleines Wohnungseigentumsprojekt in Schutzzone von Baden  
revitalisierter Altbau und Dachausbau  
zentrumsnah  
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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	1910, 2022
Construction status	Finished
Construction Completion Date	03.07.2023
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump, Central Heating: Gas

### AREAS

Living Area	80,09 sqm
Cellar Area	6,90 sqm
Terrace Area	13,65 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	20.10.2019
Valid until	19.10.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	65,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,00
fGEE Class	 B

## SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1

## FEATURES



Condition  
Area

First Use  
Dwelling Area

Age

Old Building





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	455.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	167,39 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	16,02 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	84,00 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	267,41 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	455.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.25%
--------------------	-------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Transport

< 500m: P+R Südbahnhof Baden

< 500m: P+R Baden

#### Health

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

< 1km: NÖ Landeskrankenhaus

#### Public Institution

< 500m: Bezirksgericht Baden

#### Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Baden



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS



**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen

[More information](#)

