



#00010066050012  
**AUGUSTIN 2.0**

2500 Baden



Kaufpreis: 795.000,00 €

Wohnfläche: 144,65 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

\*\*\* Außergewöhnliche Wohnung für Individualisten auf 2 Etagen \*\*\*

76,5 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Gewölbedecke

Galerie

53 m<sup>2</sup> Freifläche

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

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.



## AUSTATTUNG 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	144,65 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	8,51 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	17,98 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ab 34,76 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
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



**MERKMALE**

Zustand

Erstbezug

Alterskategorie

Altbau

Gebiet

Wohngebiet





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	795.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	302,31 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	28,92 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	183,60 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	514,83 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	795.000,00 € 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](#)

