

## **DB IMMOBILIEN | Wohnen mit Stil im Weltkulturerbe!**



Essbereich

**Objektnummer: 320**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1880
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	139,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	329,35 €
<b>USt.:</b>	32,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

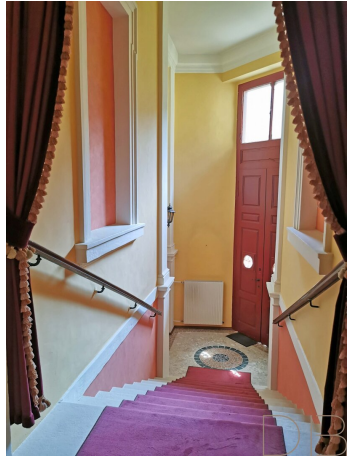
## Ihr Ansprechpartner

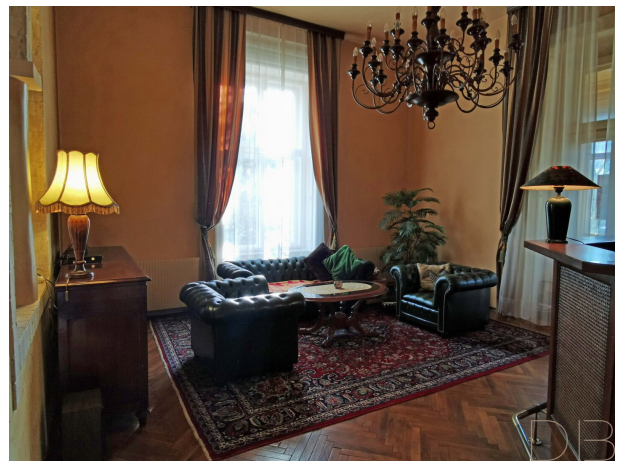


**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

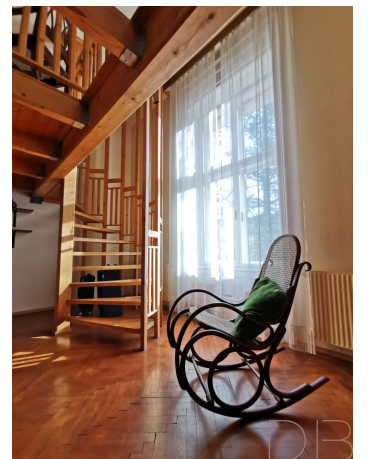






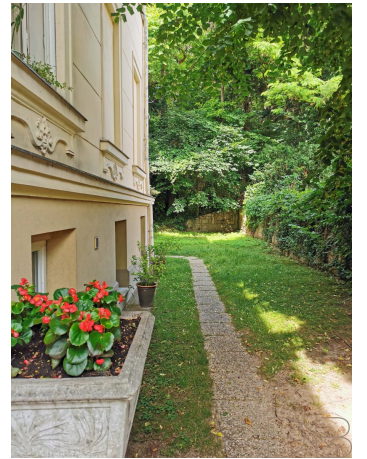




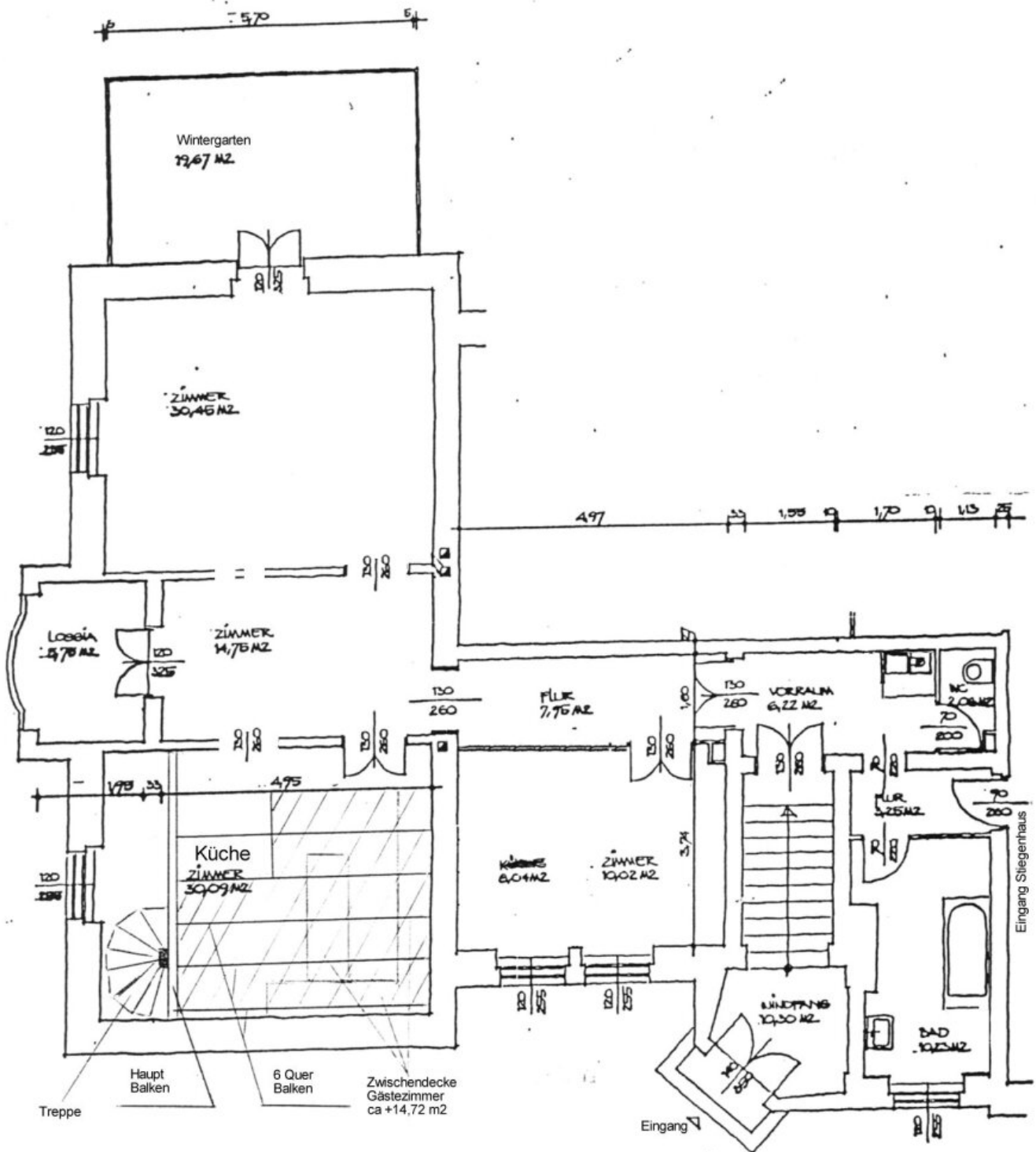












Treppe  
Haupt Balken  
6 Quer Balken  
Zwischendecke  
Gästezimmer  
ca +14,72 m<sup>2</sup>

2,78 10 2,72 33 1,87 33 2,80 33

**WOHNUNG 7** 133 36 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses **außergewöhnliche Schmuckstück** befindet sich im exklusiven Baden bei Wien. In wenigen Gehminuten befinden Sie sich auf der Burgruine Rauhenstein und genießen von dort oben einen **herrlichen Blick über Baden**.

Das Liebhaberobjekt empfängt Sie und Ihre Gäste über einen **separaten und repräsentativen Eingang**. Mit einer **beachtliche Raumhöhe von durchschnittlich 3,85 m** versprüht es ein elegantes und gleichzeitig wohlige Flair. **Zu den Highlights gehören mit Gewissheit die Loggia mit einer beeindruckenden Steinbalustrade und der fast 20 m<sup>2</sup> große Wintergarten**. Die **Böden bestehen aus Marmor, altem Eichenparkett und Naturstein**.

Über der Einbauküche wurde eine Zwischendecke eingezogen. Durch diese wurde ein **zusätzlicher, 15 m<sup>2</sup> großer "Raum"** geschaffen welcher sich als Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit **hochwertigen, italienischen Armaturen und einem Whirlpool** ausgestattet, zusätzlich gibt es eine gesonderte Dusche.

Die Wohnung punktet mit einem **eigenen Kellerabteil und einem zugehörigen Parkplatz** welcher über ein elektrische Tor erreichbar ist. Weiters steht ein **großzügig angelegter Gemeinschaftsgarten mit Waldanteil** zur Verfügung, der wie die dicken Mauern der Wohnung, im Sommer für ein angenehmes Klima sorgt.

Für genauere Informationen oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermines** stehe ich gerne zur Verfügung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap