

## Altstadt-Rarität - die alte Mühle in Baden



**Objektnummer: 309041**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	175,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,40 €
<b>USt.:</b>	27,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien







Wohnfläche 175,77 m<sup>2</sup>  
Terrasse 12,56 m<sup>2</sup>



2500 BADEN

VERMARKTUNGSPLAN

**FORM-FUNKTION**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
Baumeister und Innenarchitektur GmbH  
Tel. +41 (0)71 423 31 31  
www.brand.architecture.ch

1. OBERGESCHOSS

PROJ.	01
DATE	12.12.2024
DESIGN	ARCHITECTURE
CONSTRUCTION	ARCHITECTURE
INTERIOR	ARCHITECTURE
LANDSCAPE	ARCHITECTURE
CONTRACT	ARCHITECTURE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses gerade **neu renovierte** Altbaujuwel "die alte Mühle" in absoluter **Bestlage inmitten der Kaiserstadt Baden**. Diese - mit sehr viel Liebe zum Detail grundsanierte und modernisierte Altbauwohnung verfügt über **5 Zimmer** und eine **Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>**. (Aktuell befinden sich in der Wohnung 4 Zimmer - 1 Zimmer kann problemlos auf Wunsch in 2 Zimmer geteilt werden - siehe Plan)

Wenn Sie auf der Suche nach einer **geschichtsträchtigen, neu sanierten** Wohnung inmitten der **Fußgängerzone** sind, welche zugleich mit ihren **modernen Elementen**, als auch mit ihrem **Altbauflair** besticht, dann sind Sie hier genau richtig.

Öffnet man die Eingangstüre gelangt man in den Vorraum, welchen man **zu Fuß oder mit dem Lift** erreichen kann - dann betritt man die eigentliche Wohnung:

Linker Hand befindet sich das **Herzstück der Wohnung**, es handelt sich hierbei um einen großzügigen **Küchen-/Essbereich**, hier sind alle Anschlüsse für eine Küche mit einem Herdmittelblock vorbereitet. Dieser Wohnbereich ist repräsentativ geschnitten und verfügt alleine über insgesamt **ca. 64 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche inkludiert auch den Wintergarten, welcher bachseitig gelegen ist. Hier könnte ein traumhafter Leseplatz entstehen? Bei Bedarf finden Sie hier auch einen Kaminanschluss.

Weiters gelangt man in den **lichtdurchfluteten Wohnbereich** mit Zugang auf die **13m<sup>2</sup> große Terrasse** mit Blick in den herrlichem Gartenbereich - eine Rarität in der Badener Fußgängerzone. Die nach Westen ausgerichtet **Terrasse** eignet sich perfekt um die Abendsonne bei einem Glas Wein zu genießen. Der Blick in den wunderschönen Garten mit Altbaumbestand ist einfach einzigartig.

Das **Wohnzimmer hat ca. 34 m<sup>2</sup>**, hier lässt sich problemlos das komplette Wohnzimmermobiliar unterbringen und es bleibt Ihnen immer noch genug angenehmer Freiraum.

Rechter Hand des Eingangs findet sich nun der **Privatbereich - mit 2-3 Schlafzimmern (je nach Wunsch) und 2 Bädern**.

Der Master-Bedroom verfügt noch über ein eigenes Badezimmer, welches mit einer **Badewanne**, einer **Walk-In-Dusche**, einem **großen Waschtisch**. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Das kleiner Badezimmer ensuite weist eine Dusche und ein Waschbecken auf. Hier findet man auch die **Therme** und den **Waschmaschinenanschluß**.

Die Wohnung ist mit einem **tollen Lichtsystem** mit **Lichtbändern, indirekter Beleuchtung**

**und Säulenbeleuchtung** ausgestattet - so ist dieser Wohnraum imposant in Szene zu setzen.

Die Sanierung der Wohnung wird gerade fertiggestellt und bis Sommer 2024 wird auch ein Lift verfügbar sein.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung besticht nicht nur durch Ihre tolle Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch Ihre **ausgezeichnete Lage inmitten von Baden!**

Durch die **zentrale Lage** der Wohnung am Beginn der **Fußgängerzone** sind **alle Geschäfte des täglichen Bedarfs**, die wichtigsten kulturellen Einrichtungen sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. quasi "ums Eck". Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten - ÖBB Bahnhof in ca. 6 min., Badener Lokalbahn und Busbahnhof: 5 min.

Baden zählt mit seinen rund 26.000 Einwohnern zu jenen Städten, die im sogenannten "Speckgürtel Wiens" als besonders lebenswert gelten. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Den guten Ruf als Stadt der Musik und der Operette verdankt Baden dem Kaiserhof und natürlich den Künstlern Mozart, Beethoven, Schubert, Strauß, Lanner - sie alle weilten in Baden zur Sommerfrische und ließen sich vom regen gesellschaftlichen Leben, den Weinbergen und der lieblichen Landschaft des Wienerwaldes inspirieren. Auch heute noch ist das Kulturleben in Baden äußerst lebendig und abwechslungsreich.

Genießer kommen in Baden bei Wien voll auf ihre Kosten. Ein bunter Mix aus Hauben & Feiner Gastronomie, sowie gemütliche Gastwirtschaften mit gutbürgerliche Küche und urige Heurigen laden zu geselligen Stunden ein.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap