

# Energieautarktes Altbaujuwel in Badens Fußgängerzone - alte Mühle



**Objektnummer: 308096**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,19 €
<b>USt.:</b>	34,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 313 1657

















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses gerade **in Renovierung/im Bau befindliche Altbaujuwel** in absoluter **Bestlage inmitten der Kaiserstadt Baden**. Diese - mit sehr viel Liebe zum Detail grundsanierte und modernisierte Altbauwohnung verfügt über **6 Zimmer** und eine **Wohnfläche von ca. 230,13 m<sup>2</sup>**.

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

Es ist bereits absoluter Luxus mit dem Lift in die eigene Wohnebene zu fahren, zudem können Sie ihr Auto bequem am für Sie vorgesehenen Parkplatz im Innenhof abstellen.

Öffnet man die Eingangstüre und betritt die Wohnung gelangt man in den **geräumigen Vorraum**.

Unmittelbar en suite befindet sich das **Herzstück der Wohnung**, es handelt sich hierbei um einen **eindrucksvollen Wohn-Essbereich mit offenem Küchenbereich, hier stehen bereits alle Anschlüsse zur Verfügung, um sich den eigenen Küchentraum zu erfüllen**. Hier stechen einem gleich die **wunderschönen alten Holzbalken ins Auge und man ist von der Raumhöhe** beeindruckt. Durch diese Raumhöhen entsteht auch das angenehme Gefühl von Leichtigkeit und maximaler Helligkeit.

Die offene Küche und der Essbereich sind großzügig geschnitten und verfügen insgesamt über ca. 71,39 m<sup>2</sup>. Vom Wohn-/Essbereich kommt auf die nach **Norden ausgerichtete Terrasse**. Der perfekte Platz um nach einem anstrengenden Arbeitstag ein Glas Wein zu genießen, begleitet vom sanften Plätschern des darunterliegenden Mühlbaches.

Linker Hand gelangt man in eines der **drei lichtdurchfluteten Schlafzimmer** mit eigenem Badezimmer. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Walk-In-Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet.

Begibt man sich nun wieder in den Wohn-/Essbereich und geht durch diesen hindurch, kommt man in einen weiteren Vorraum.

Von diesem 2.ten Vorraum aus erschließt sich der Privatbereich dieser noblen Dachgeschoßwohnung.

Sie finden hier **zwei großzügige Schlafzimmer** und ein Badezimmer, welches mit einer **Badewanne**, einer **Walk-In-Dusche** und einem Waschtisch ausgestattet ist. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Diese traumhafte Altbauwohnung verfügt über **zwei Galerien**, von diesen blickt man auf den eindrucksvollen Wohn-/Essbereich hinunter.

**Die im Expose befindlichen Fotos sind renderings. Die Wohnung könnte so aussehen, muss aber nicht. Zum Jetztzeitpunkt hat man noch die Möglichkeit mit zu gestalten. Da die Wohnung erst umgebaut wird, sind zum Einen Abweichungen möglich und zum Anderen können auch noch andere Materialien verwendet werden.**

### **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

## **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