

**Nahe Casino Baden! vermietet (bis 31.10.25)  
Dachgeschoßwohnung in Top-Lage: 1 Zimmer, Loggia &  
Grünblick zum Kurpark Baden, Niederösterreich für nur  
149.999,00 €!**



**Objektnummer: 8164/2050**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	149.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	57,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



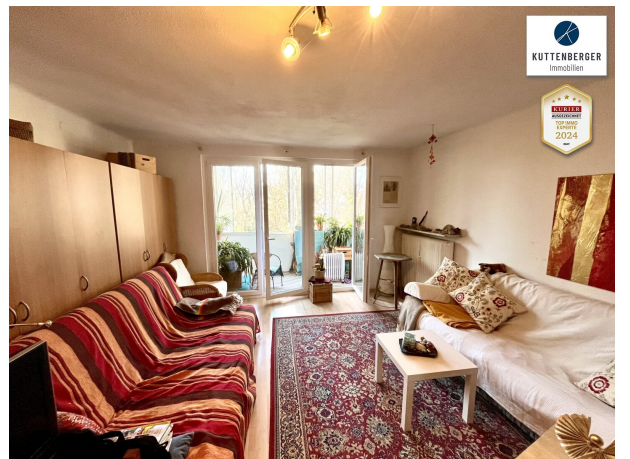
**Robert Bauer**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

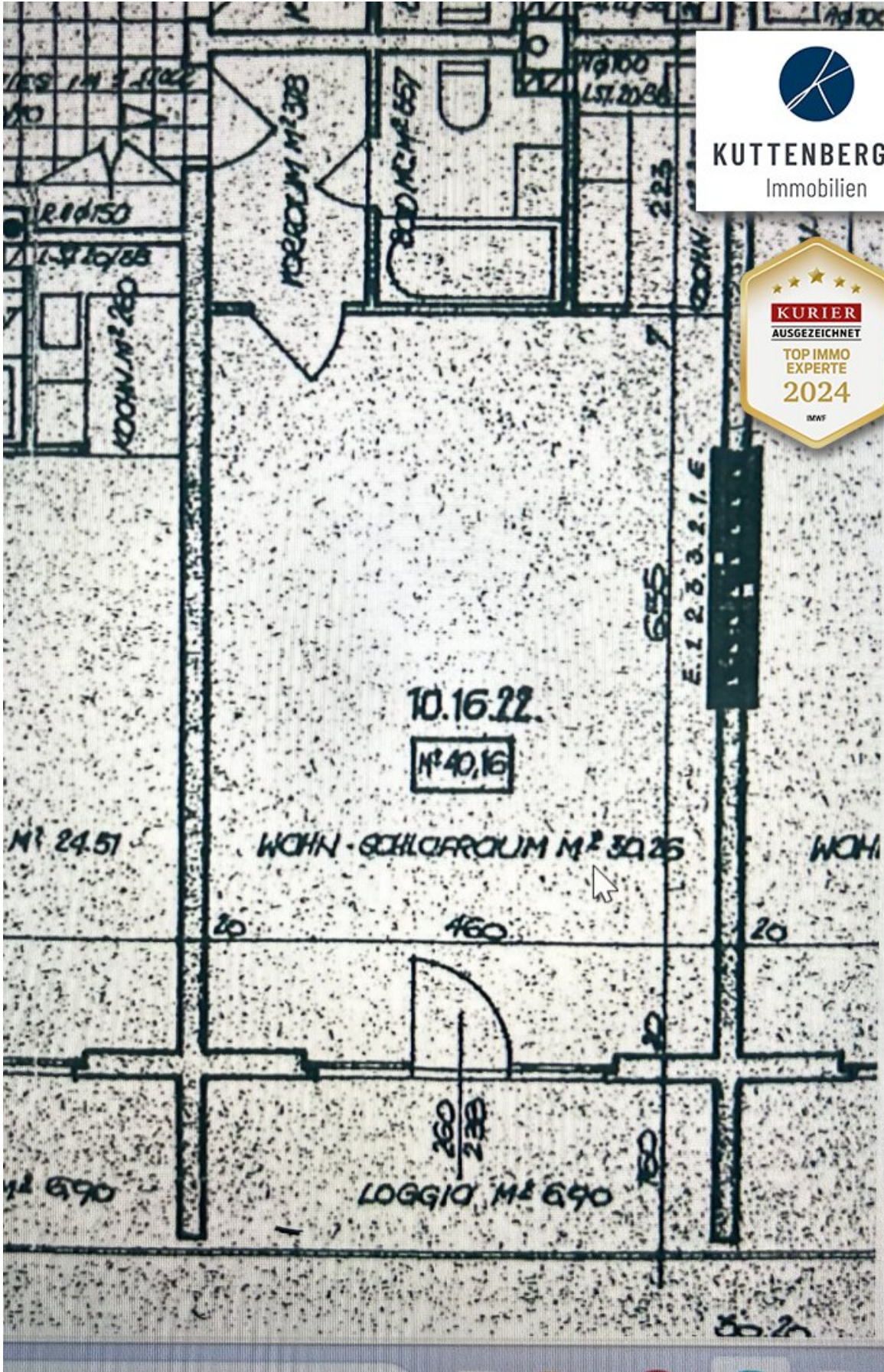
T +43 699 19074457











**KUTTENBERGER**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnung in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in der beliebten Stadt Baden in Niederösterreich und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen brauchen.

Die Wohnung liegt im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht nicht nur durch ihre ideale Lage, sondern auch durch den attraktiven Kaufpreis von nur 139.999,00 €. Auf einer Gesamtfläche von ca. 43,61m<sup>2</sup> erwartet Sie hier ein helles und freundliches Wohnambiente, welches zum Wohlfühlen einlädt.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Zimmer, welches durch große Fenster viel Tageslicht hereinlässt und somit für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Der Blick aus dem Fenster bietet Ihnen einen idyllischen Grünblick, der Ihre Seele baumeln lässt. Hier können Sie entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Eine Besonderheit dieser Wohnung ist die vorhandene Loggia, die Ihnen zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Hier können Sie in den warmen Monaten gemütliche Stunden verbringen und den Ausblick auf die grüne Umgebung genießen.

Die Wohnung ist mit Laminat ausgestattet und verfügt über eine Etagenheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Jahreszeiten sorgt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt. Des Weiteren steht Ihnen eine praktische Pantryküche zur Verfügung, die mit allen nötigen Geräten ausgestattet ist. Sie können hier Ihre Lieblingsgerichte zaubern und in der kleinen Essnische direkt in der Küche genießen.

Das Badezimmer ist praktisch gestaltet und verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, da sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle, der Bahnhof und eine Straßenbahn befinden. Somit gelangen Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und können auch ohne Auto mobil sein.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel einen Arzt, eine Apotheke, eine Klinik, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt und eine Bäckerei. Somit ist für alles gesorgt und Sie können sich ganz auf Ihr neues Zuhause konzentrieren.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Dachgeschosswohnung in Baden ein kleines Juwel ist. Die ideale Lage, der attraktive Kaufpreis und die gemütliche Ausstattung machen sie zu einer perfekten Immobilie für Singles oder Paare, die eine ruhige und zentral gelegene Wohnung suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser



Wohnoase und werden Sie Teil einer lebenswerten Gemeinschaft in einer der schönsten Städte Niederösterreichs. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[--- Suchagent anlegen ---](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[--- Beratung anfragen ---](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap