Mittendrin in Baden – Ihr neues Zuhause mit idyllischem Grünblick!

Objektnummer: 7419/159

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m²
Nutzfläche:	68,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,27
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	167,85 €
USt.:	36,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

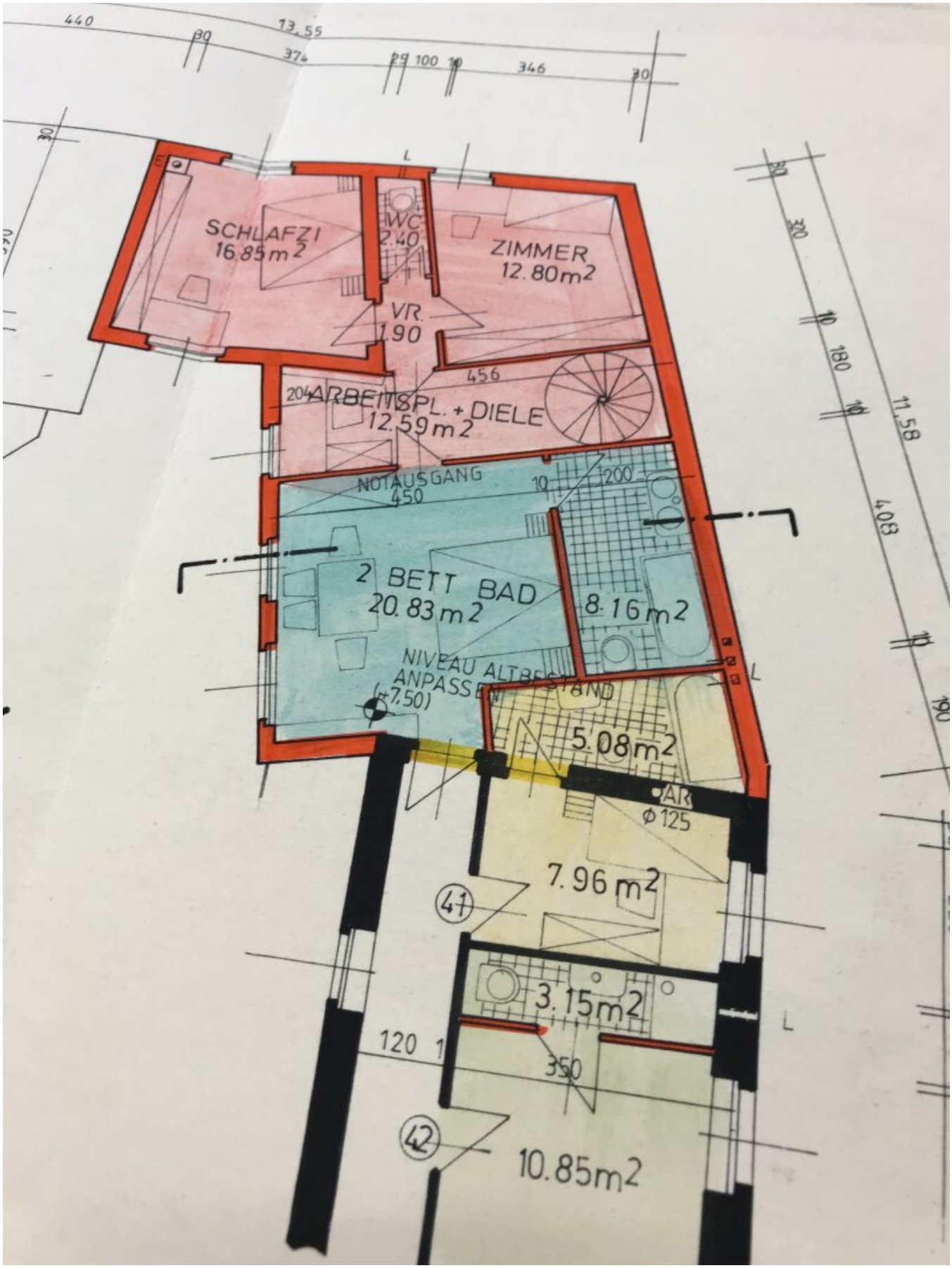
BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


SCHLAFZI
16.85m2
WC
2.40
ZIMMER
12.80m2
VR.
1.90
ARBEITSPL. + DIELE
12.59m2
NOTAUSGANG
450
2 BETT BAD
20.83m2
8.16m2
NIVEAU ALTBESTAND
ANPASSEN
(±7.50)
5.08m2
AR
Ø125
7.96m2
41
3.15m2
350
42
10.85m2
13.55
11.58
4.03

Objektbeschreibung

Diese charmante und sanierte **3-Zimmer-Wohnung** bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und charmantem Ambiente. Mit einer **durchdachten Raumaufteilung,** charmanten Ausstattungsdetails und einem **Blick ins Grüne** ist diese Wohnung ideal für alle, die ein stilvolles und behagliches Zuhause suchen.

360-Grad-Rundgang

Besonderheiten:

- **Umfassend saniert:** Die Wohnung wurde vollständig renoviert und überzeugt durch ein charmantes Design.
- **Geräumige 3 Zimmer:** Auf ca. 68 m² verteilen sich zwei Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Küche.
- **Flexibilität in der Raumaufteilung:** Das derzeit als Wohnzimmer genutzte zweite Schlafzimmer kann flexibel als zusätzliches Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden.
- **Offener Wohnbereich:** Großzügiges Wohnzimmer mit einer modernen Kücheninsel, gemütlicher Sitzecke und einer einladenden Leseecke, alle mit Blick auf den ruhigen, grünen Innenhof.
- **Modernes Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Badewanne, Handtuchtrockner und einem Waschmaschinenanschluss.
- **Separates WC:** Mit Fenster und Handwaschbecken, für zusätzlichen Komfort.
- **Effiziente Heiztechnik:** Beheizung über Fernwärme mit modernen Radiatoren; die Heizungsanlage wurde 2024 erneuert.
- **Ruhige Schlafzimmer:** Beide Schlafzimmer sind über den Flur miteinander verbunden und bieten einen ruhigen Grünblick, perfekt für erholsame Nächte.

Diese Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage in Baden, die sowohl städtische Annehmlichkeiten als auch eine naturnahe Umgebung bietet. Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, das eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten bietet. Zudem befinden sich Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Kurpark und das Thermalstrandbad in unmittelbarer Nähe. Diese Lage macht die Wohnung ideal für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben in einer charmanten und lebendigen Stadt genießen möchten.

Lebensqualität und Komfort:

Mit ihrer **großzügigen Aufteilung** und den **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** bietet die Wohnung viel Raum für individuelle Gestaltung. Der **helle Vorraum,** der durch drei Stufen in den **Wohnbereich** führt, schafft eine einladende Atmosphäre. Die **moderne Küche** mit der stilvollen Kücheninsel ist das Herzstück des Wohnraums und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Die **Sitzecke** und die **Leseecke** mit Blick ins Grüne laden zum Entspannen ein und machen das Wohnzimmer zu einem gemütlichen Treffpunkt für Familie und Freunde.

Die **beiden Schlafzimmer** sind über den Flur miteinander verbunden und bieten **viel Flexibilität bei der Nutzung.** Das derzeit als Wohnzimmer genutzte zweite Zimmer kann problemlos in ein weiteres Schlafzimmer oder ein stilvolles Arbeitszimmer umgewandelt werden – ideal fü**r Paare, Familien oder Homeoffice-Nutzer.** Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine Geräumigkeit und den beruhigenden Grünblick in den Innenhof, der für eine erholsame Nachtruhe sorgt.

.

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in einer Toplage von Baden ist eine einzigartige Gelegenheit für alle, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer charmanten Stadt suchen. Die umfassende Sanierung, die flexible Raumgestaltung und die hervorragende Lage machen diese Wohnung zu einer perfekten Wahl für anspruchsvolle Käufer.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

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