

**Ideale Lage für Sportliche: Tennis, Radfahren, Laufen,  
Wandern - alles direkt vor der Tür**



Blick hinauf zur Burg Rauhenstein

**Objektnummer: 2023122200013-3**

**Eine Immobilie von EVA Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,34 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 71,40 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 1,91 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 110,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,19                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 229.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.207,28 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 122,59 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 14,34 €                                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |  |

Garage = BK Garage Sonstiges = WBF

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Kalenczuk**

EVA Immobilien - Eva  
Ernst-Melchior-Gasse  
1020 Wien

T +43 699 1103 260  
H +43 699 1103 260

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







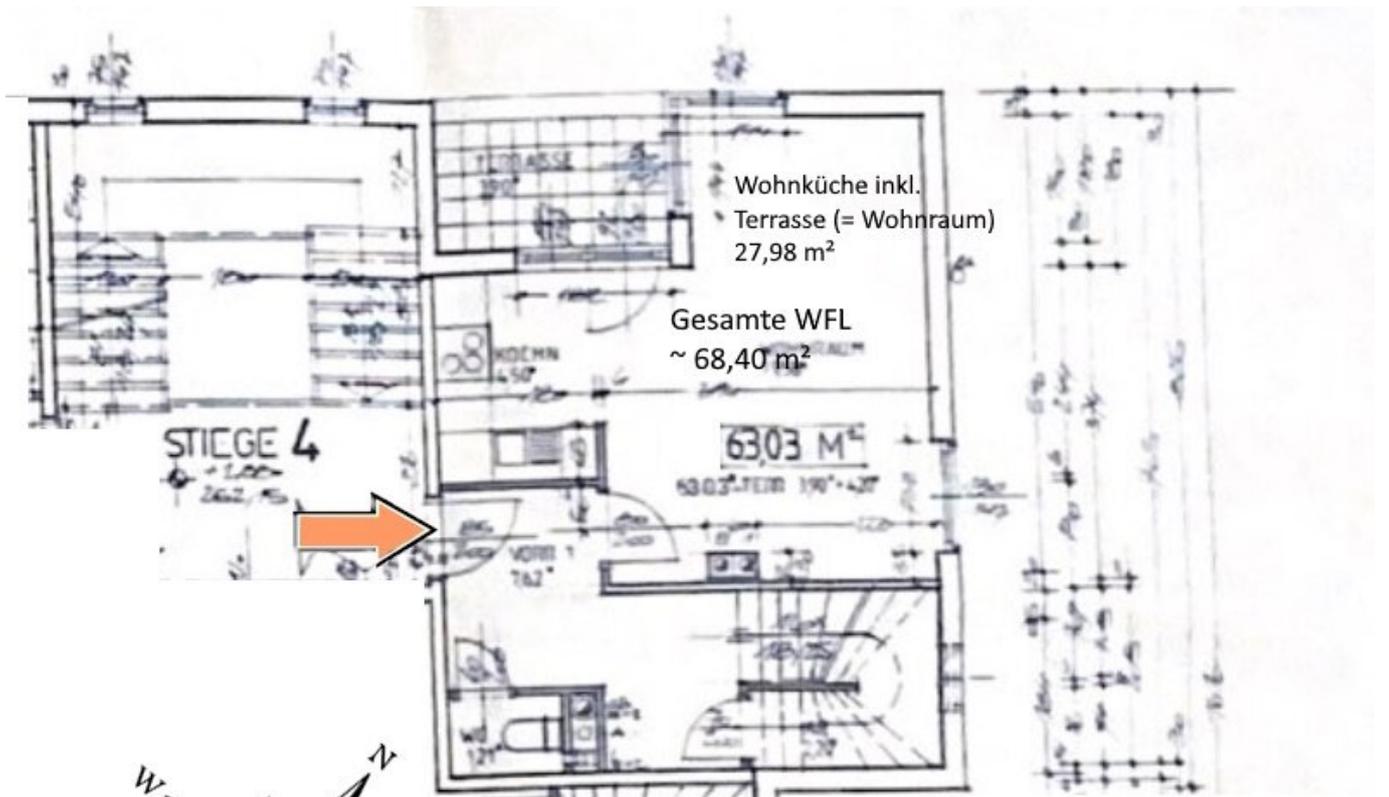




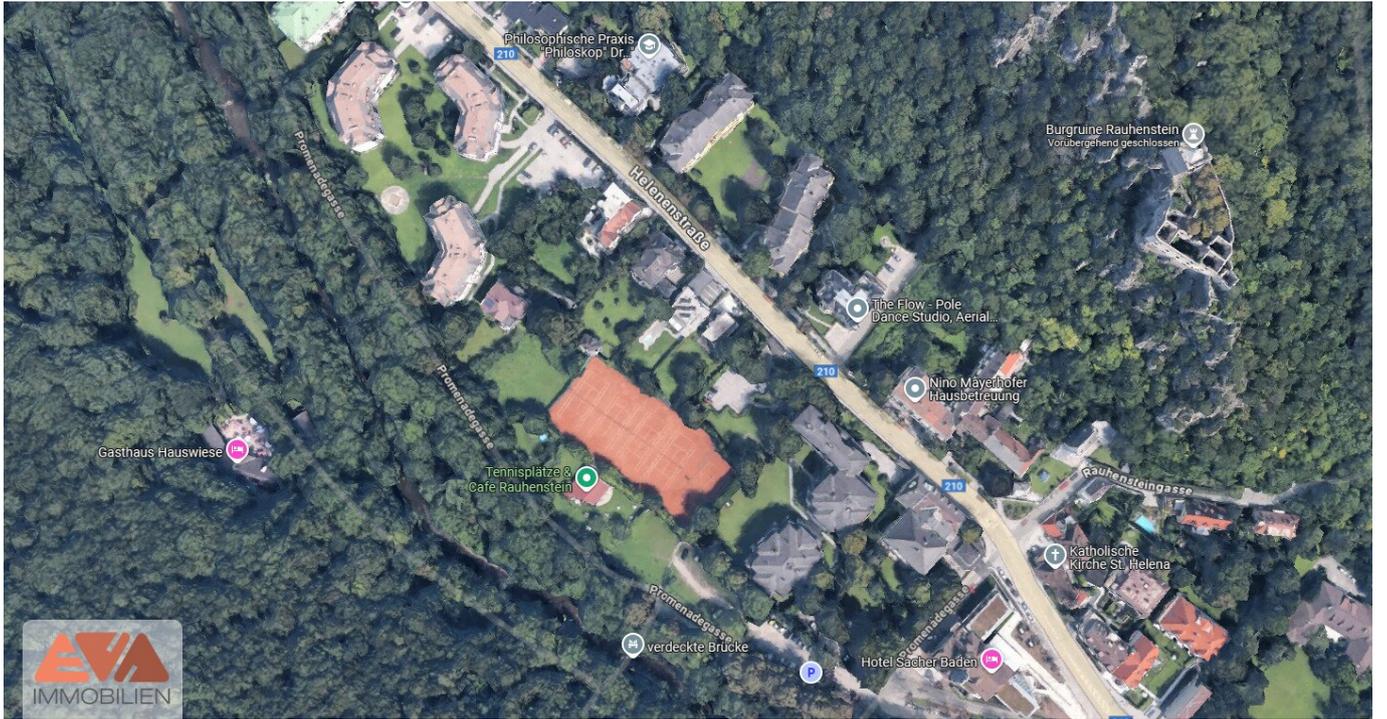












# Objektbeschreibung

## Gemütliche 2-Zimmermaisonette

Dieses nette Heim liegt im 1. und 2. Stock und verfügt

im 1. Stock über

- Vorraum (Sicherheitseingangstür)
- Abstellraum
- WC
- Großzügige Wohnküche

im 2. Stock über

- Vorraum mit Gasterme von Vaillant (heizen und Warmwasser)
- Bad mit Wanne und WC
- Schlafzimmer
- Kleine Terrasse mit dem Gefühl direkt in den Bäumen zu leben

Die Wohnung liegt **direkt am Waldrand** und bietet im Sommer die Kühle des Waldes.

Nur über die Straße und Sie sind im berühmten Helenental zum Flanieren und genießen.

Weitere Vorteile: Klimaanlage und Garage inklusive!!!

[virtueller Rundgang](#)

## **INFRASTRUKTUR:**

### **öffentliche Verkehrsmittel:**

- Zu Fuß in 5 min. zu den Regional Bussen 306 und 308
- 3 City-Bus-Linien
- Bahnhof Baden: Regionalzüge und Schnellbahn vom und in den Süden  
Badener Bahn und diverse Lokalbusse
- Josefplatz: Endstation Bahner Bahn
- Lokalbahnbus nach Wien

### **Individualverkehr:**

- Sehr gute Anbindung an A1 (über Helenental) und A2
- Umfahrung Baden
- B17 direkt vor der Stadt

### **Shopping:**

- Viele nette, kleine Geschäfte im Zentrum
- Verteilt über ganz Baden Geschäfte des tägl. Bedarfs

- Diverse Supermärkte
- SCS (erreichbar mit Badener Bahn und Auto)

### **Freizeit:**

- Viele schöne Rad- und Wanderwege vor der Tür
- Tennisplätze im Helenental,
- Reiche Auswahl an Cafés, Restaurants und Heurige
- Wiener Wald
- Kurpark und Rosarium
- Beethoven Kino
- Casino
- Strandbad und Römer-Therme
- Stadttheater und Sommerarena
- ... und noch sehr viel mehr!

### **Sonstiges:**

- Krankenhaus Baden

- viele Kuranstalten
- Kongresszentrum
- ... und viele andere Einrichtungen

Verfügbar: sofort, teilweise möbliert (auch leer möglich)

Die Daten der Wohnung beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Bauträger, Behörden oder Hausverwaltungen), sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Vorbehaltlich Tippfehler!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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