

## **Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung mit viel Potenzial in Baden!**



**Objektnummer: 310603**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emil Kraft-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	160,80 €
USt.:	19,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Sostar

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

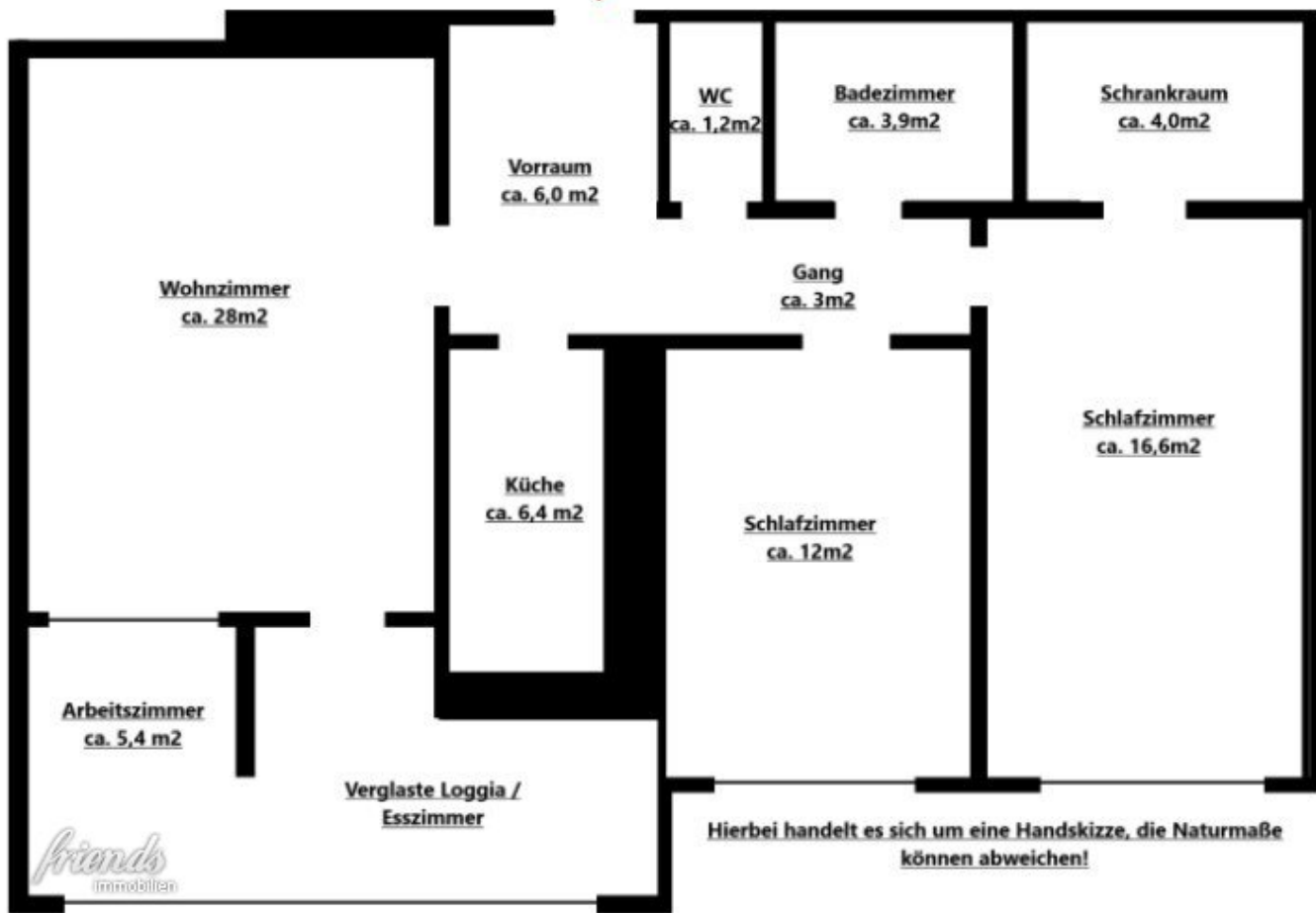
T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 950 4082











*friends*  
immobilien

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **3 Zimmerwohnung** mit viel Potenzial in **Baden**.

Diese Wohnung punktet mit ihrer urbanen **Lage**, guter **Verkehrsanbindung** und **exzellenter Raumaufteilung**.

Die Hochparterre-Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Vorraum**
- **Badezimmer**
- **WC**
- **Wohnzimmer**
- **separate Küche**
- **2 Schlafzimmer**
- **Abstellraum/ Schrankraum**
- **verglaste Loggia inkl. Arbeitszimmer**
- **Kellerabteil**

Diese gut geschnittene Wohnung bietet eine komfortable und zugleich praktische Wohnatmosphäre – ideal für Singles, Paare oder junge Familien, die Wert auf ein gemütliches Zuhause legen.



Die Hochparterre-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen großzügigen Vorraum, der den Weg zu den verschiedenen Wohnbereichen weist.

Auf der linken Seite finden sich das separate WC, das Badezimmer sowie die beiden Schlafzimmer. Das Badezimmer bietet ausreichend Platz und ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Schlafzimmer zeichnen sich durch ihre Helligkeit aus, die durch die großen Fenster noch verstärkt wird. Beide Zimmer bieten genügend Platz für Betten und Kleiderschränke. Das größere Schlafzimmer verfügt zudem über einen praktischen Schrankraum, der auch als zusätzlicher Abstellraum genutzt werden kann.

Ein echtes Highlight der Wohnung ist das geräumige Wohn- und Esszimmer: Die großen Fenster und die verglaste Loggia lassen den Raum besonders lichtdurchflutet und großzügig wirken. Die Loggia lädt an schönen Tagen zum Verweilen ein und lässt sich bei Bedarf weit öffnen. An kühleren Tagen bietet das angrenzende Arbeitszimmer eine ideale Erweiterung des Wohnraums.

Die separate, gut geschnittene Küche ist über den Vorraum zugänglich. Eine praktische Zwischenwand hält Kochgerüche vom Wohnbereich fern, während eine durchdachte Durchreiche zur Loggia für zusätzlichen Komfort sorgt und ein angenehmes Kocherlebnis mit Blick ins Grüne ermöglicht.

Abgerundet wird das großzügige Raumangebot durch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung kombiniert eine ruhige, naturnahe Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder auch junge Familien, die ein komfortables Zuhause mit allen wichtigen Annehmlichkeiten suchen.

Ein gewisser Renovierungsbedarf würde der Wohnung gut tun und ermöglicht es, das Potential der Räume individuell zu entfalten.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer guten Lage in der Kurstadt Baden und zeichnet sich durch ihre attraktive und gut angebundene Position aus. Die Stadt Baden verfügt über eine perfekte Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie diverse Bildungseinrichtungen wie Volksschulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fußgängerzone und das Stadtzentrum von Baden liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Wohnung und gestalten Sie Ihren Traum von einem Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit sowie das aktive Leben in der Stadt und all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

**Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!**

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap