

## **Baden's Best: Urbanes Wohnen mit Privat-Weinkeller im Zentrum!**



**Objektnummer: 8014/137**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

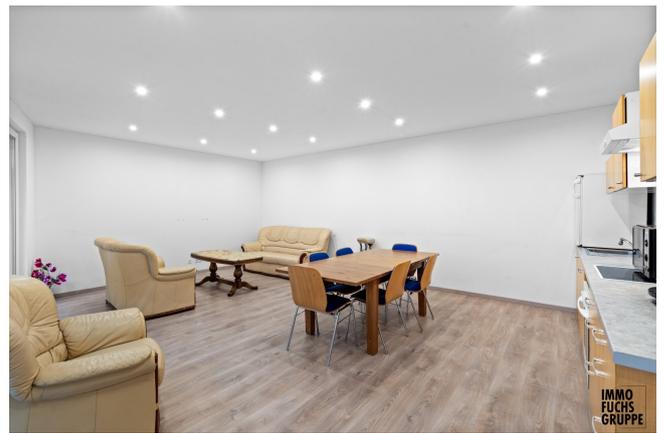
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	89,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	388.096,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.534,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,78 €
<b>USt.:</b>	20,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**









# Objektbeschreibung

## Lage:

Willkommen in Ihrer Traumwohnung im Zentrum von Baden! Diese Immobilie vereint urbanen Luxus mit einem außergewöhnlichen Highlight – einem beeindruckenden Weinkeller direkt in Ihrer Wohnung. Im Erdgeschoss eines sorgfältig renovierten Hauses aus dem Jahr 2016 erwartet Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis.

## Ausstattung:

Drei großzügige Zimmer, eine Terrasse mit Innenhofblick und ein geschichtsträchtiger Weinkeller mit ca. 89 Quadratmetern schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre. Der Weinkeller ist nicht nur ein Raum, sondern ein Erlebnis – perfekt für private Genussmomente oder geschäftliche Veranstaltungen. Die Wohnung mit ca. 85 Quadratmetern strahlt zeitlose Eleganz aus und ist sowohl privat als auch geschäftlich nutzbar. Ein weiteres Zimmer kann aus dem großzügigen Wohnzimmer gezaubert werden.

## Parkmöglichkeiten:

Ein unterdachter Stellplatz sorgt für Ihren Komfort und befreit Sie von Parkplatzsorgen.

## Zusammenfassung:

Diese Immobilie ist mehr als nur eine Wohnung; sie ist ein Lebensstil. Die Verbindung von Stadtleben und eigenem Weinkeller macht sie zu einem Juwel. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und erleben Sie, wie Ihre Wohnträume wahr werden. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und entdecken Sie, warum diese Wohnung Ihr persönliches Refugium im Herzen von Baden sein kann – sowohl privat als auch geschäftlich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap