

TOP sanierte Stadtwohnung im Herzen von Baden - mit 30m² Terrasse



Objektnummer: 8473/69

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresiengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1907
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	378.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.400,00 €
Betriebskosten:	141,09 €
USt.:	14,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Harald Winter

Winter Immobilien & Investments

















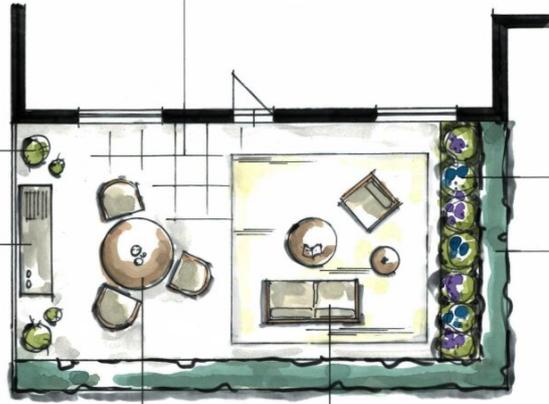
BETONSTEIN BESTAND



KRÄUTERTÖPFE

SCHMELKÜCHE

TISCH Ø 110CM
+ ARMSTÜHLE



PORTENSZENZEILE 'ENDLESS SUMMER!'

PORT. KIRSCHDORNBEEER-HECKE



LOUNGE-GRUPPE,
TEPPICH, STEH LEUCHTE



0 1 2 3 4 5 M

GARTENBAU
LEDERLEITNER

GARTENGESTALTUNG
Feldgasse 5, 3451 Michelhausen
Tel: 0 22 75/5205
gartengestaltung@lederleitner.at

BVH METZLNICH-HOF

Projekt/Adresse

WINTER IMMOBILIEN

2500 BADEN

02/2025 1:50 A4 E1-1

Datum Maßstab/Planformat

M. ELLIANI i. KUETEL

Planerin, Zeichnerin

Objektbeschreibung

Die vollumfänglich und mit viel Liebe zum Detail revitalisierte Stadtwohnung in dem repräsentativen Stilaltbau befindet sich in der idyllischen Kurstadt Baden bei Wien und liegt direkt im Stadtzentrum. Mit einer Wohnfläche von 60m² und 2 Zimmern sowie einen zusätzlichen Schrankraum bietet diese Immobilie genügend Platz für Singles oder Paare. Die Wohnung stellt einen ERSTBEZUG nach Sanierung dar und ist ab sofort beziehbar (neue Küche, Bad, Beleuchtung,..)!

Eine Besonderheit dieser Wohnung ist neben der perfekten **LAGE**, die qualitativ **HOCHWERTIGE SANIERUNG** sicherlich die im Innenhof liegende **30m² große und begrünte Terrasse**, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie Ihre freie Zeit im Grünen und lassen Sie den Alltag hinter sich. Der Grünblick in den herrlichen und ruhigen Innenhof sorgt auch aufgrund der beruhigend wirkenden Geräuschkulisse (durch das Plätschern des Wassers in den beiden Springbrunnen und die unzähligen Singvögel in den schattenspendenden Sträuchern) für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Träumen ein. Sämtliche Fenster sind in den Innenhof gerichtet, der Zugang zur Wohnung erfolgt über die Theresiengasse am Beginn der Fußgängerzone.

Die Wohnung wurde 09/2024 - 03/2025 vollumfänglich revitalisiert und stellt nun einen Erstbezug nach der nun abgeschlossenen Sanierung dar. Ein neues Grundriss - Layout, ein neuer Fischgrät - Eichenparkettboden, ein neues Bad, eine 100% neue Technik (Elektro & HKLS) und eine wertige Teilmöblierung (Küche, Schrankraum, Bad, Beleuchtung) sorgen für ein stilvolles und gleichzeitig den heutigen Anforderungen entsprechendes Wohngefühl.

Zusätzliche Details: Eine neue einbruchssichere Eingangstür mit Mehrfachverriegelung, hochwertige Messing Beschlägen und Sicherheitszylinder sowie versperrbare Fensterrahmen sorgen für höchstmögliches Sicherheitsempfinden. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien im Zuge der Sanierungsarbeiten verbaut.

Die offene Wohnküche - die neu errichtete Marken - Einbauküche mit Vollausrüstung - ist der perfekte Ort für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. Hier können Sie sich kulinarisch austoben und Ihre Lieben verwöhnen. In dem Wohnbereich ist auch ein Kamin vorhanden, hier kann noch optional ein Kaminofen installiert und angeschlossen werden.

Das über eine über eine doppelflügelige Altwien Tür zu begehende Schlafbereich ist sehr geräumig, direkt an das Schlafzimmer angrenzend ist noch ein begehbarer und bereits möblierter Schrankraum mit einer Spiegel-Garderobenwand.

Überzeugen Sie sich von dieser einmaligen Kombination aus "STIL - ALTBAU" (mit all seinen Vorzügen: 3,75m hohe Räume, repräsentative Architektur,..) und "ZEITGEMÄSSES WOHNEN" (hochwertige Sanierung & Ausstattung) und lassen Sie sich von der Schönheit dieser Gartenwohnung in Baden verzaubern. Genießen Sie die

RUHE der Wohnung und gleichzeitig die ZENTRUMSNÄHE!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Wir freuen uns auf Sie!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap