

## **Vielseitige Wohnung in Baden – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 310769**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lambrechtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	229.900,00 €
Betriebskosten:	163,27 €
USt.:	32,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



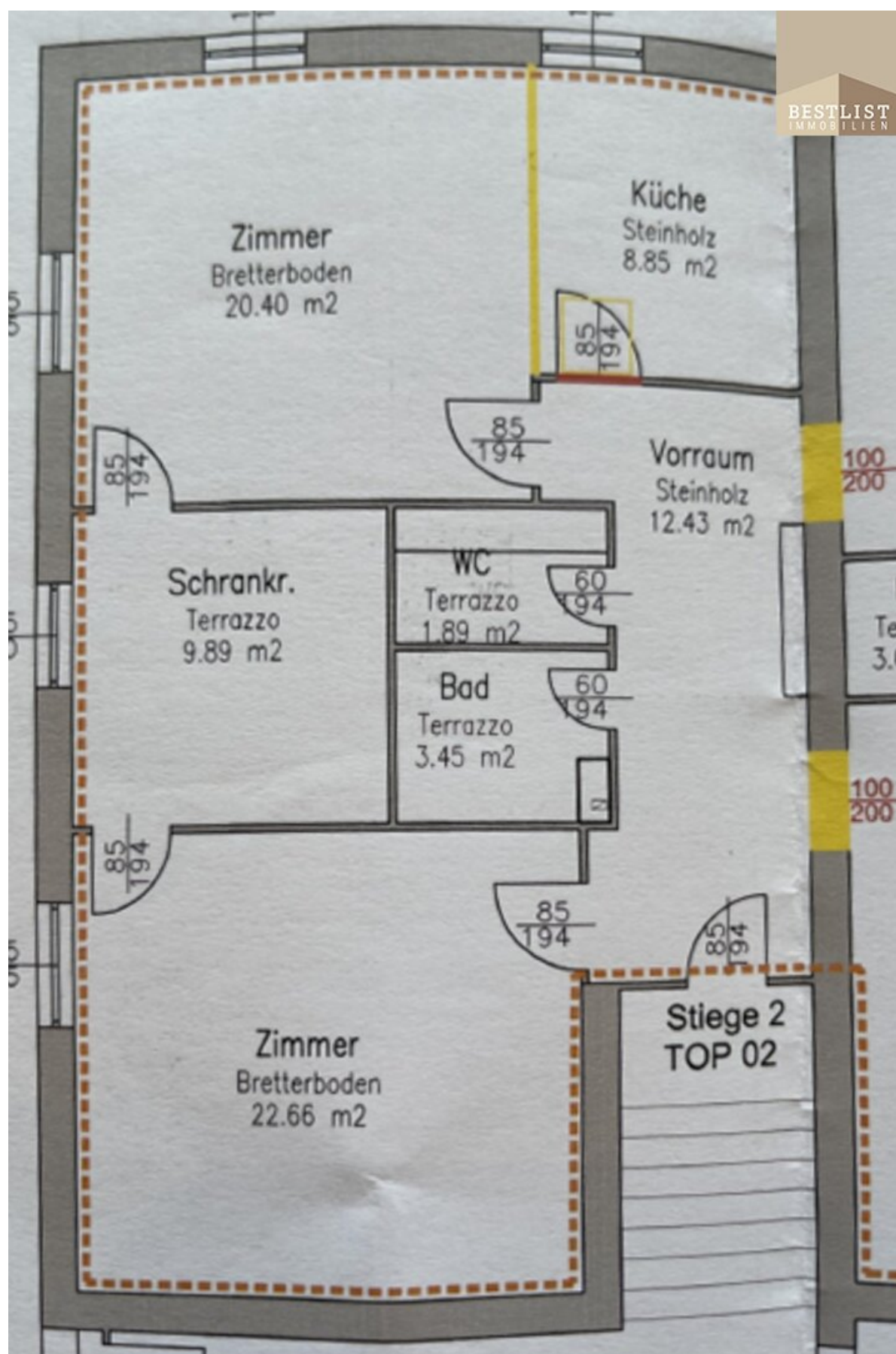
**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden









## Objektbeschreibung

Diese Wohnung in einer begehrten Lage von Baden wurde zuletzt als Büro genutzt.

Aktuell besteht die Einheit aus drei Räumen und ist mit einer weiteren Fläche verbunden, welche bereits vermietet ist.

Hier muss lediglich der Durchgang geschlossen werden.

### Highlights:

- **Attraktive Raumaufteilung** – Drei helle Räume, die individuell genutzt werden können.
- **Stilvolles Ambiente** – Der Zugang über ein separates Portal im Mezzanin verleiht den Räumlichkeiten einen exklusiven Charakter.
- **Optimale Lichtverhältnisse** – Große Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre mit viel Tageslicht.

Der Plan entspricht nicht zu 100% dem Istzustand.

### Perfekte Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Einheit überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. **Bus-** und **Badener-Bahn-Haltestellen** sind in wenigen Minuten erreichbar. Die **Schnellbahnstation** liegt nur 500 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien in nur 15 Minuten.

Für die Anreise mit dem Auto bietet die **A2-Südbahn**, die in nur sechs Fahrminuten erreichbar ist, eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Mehrere **Supermärkte**, ein **Einkaufszentrum** sowie die **charmante Fußgängerzone** mit **Boutiquen**, **Cafés** und **Restaurants** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert für Mitarbeiter, mit Parkanlagen, Thermen und zahlreichen Möglichkeiten für Erholung und Sport.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap