

## Traum-Ruhelage: 3-Zimmer-Wohnung in Baden



**Objektnummer: 15752**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,87 €
<b>Heizkosten:</b>	153,40 €
<b>USt.:</b>	45,95 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten beinhalten Heizung und Warmwasser

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

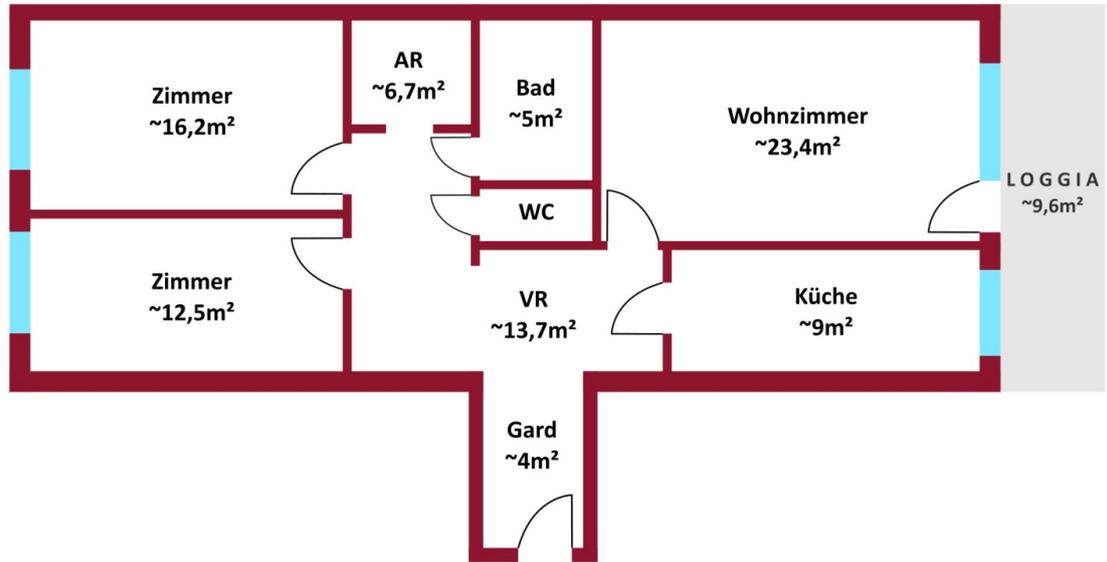
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese absolut ruhig gelegene Wohnung in der charmanten Stadt Baden anbieten zu können. Diese großzügige Wohnung im ersten Stock bietet Ihnen nicht nur eine ideale Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup>, sondern auch alle Annehmlichkeiten der Kurstadt Baden. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rosariums und des Doblhoffparks, durch die sie in die traumhafte Fußgängerzone mit ihren Cafés, Boutiquen und Gastronomie sowie vielen Einrichtungen des täglichen Lebens erreichen.

Mit einem Kaufpreis von nur 310.000 € (incl. Garagenstellplatz!) ist diese gepflegte Wohnung eine seltene Gelegenheit, in einer begehrten Lage in der bekannten Kaiserstadt zu leben. Auch für die Vermietung ist die Wohnung interessant, da sie frei finanziert errichtet wurde und daher eine freie Miete möglich ist. Bitte rechnen Sie noch mit etwas Sanierungs- und Modernisierungsaufwand. (Fenster, Malerei), dann kann diese Wohnung eine Top-Wohnqualität bieten.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Baden ist bekannt für seine hervorragende Lebensqualität und die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten. Baden ist als Kur- und Schulstadt bekannt und der ideale Ort, in der Nähe einer Großstadt zu leben und gleichzeitig in wenigen Minuten im Wienerwald zu sein und Wander- und Spazierwege, Parks, ein dichtes Radwegnetz, Mountainbike- und Laufstrecken, Kultur und beste Infrastruktur für Alt und Jung zu genießen.

Die drei Zimmer sind perfekt geschnitten (ein großes Wohnzimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup> nach Westen, zwei (Schlaf)räume nach Osten mit ca. 13 und 16 m<sup>2</sup>) und bieten einer Familie oder einem Paar genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die einladende Loggia (fast 10 m<sup>2</sup>) nach Westen, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Trotz der Ausrichtung nach Westen schafft das dichte Blätterdach im Sommer genügend Schatten, um sich vor den Hitzetagen nicht fürchten zu müssen. Nach Laufabwurf jedoch sorgt die milde Wintersonne für ausreichend Helligkeit und den offenen Blick in die umliegenden Villengärten.

Im Kaufpreis ist auch ein Garagenstellplatz in der Tiefgarage enthalten, der Ihnen nicht nur einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Freizeit- und Sportgeräte schafft.

Das Haus wurde 1974 errichtet, verfügt über großzügige Grünflächen, Waschküche, Radabstellraum und einen Personenlift ab dem Mezzanin. Die Wohnung befindet sich im hinteren Teil des Gebäudes und ist daher nicht barrierefrei, sondern über einen Gehweg mit Stufen zu erreichen.

Die Betriebskosten beinhalten Heizung und Warmwasser, die Gemeindeabgaben, Hausverwaltung, Versicherung, Müllgebühren, Abwasser, Strom für allgemeine Anlagen (Lift),

Hausmeister, Grünanlagenbetreuung, Schneeräumung und die Instandhaltungsrücklage für etwaige Sanierungen.

In Baden finden Sie und Ihre Lieben alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, das Landesklinikum Baden, die Volksschule, eine Vielzahl an höheren Schulen, Kindergärten, Supermärkte uvm. Eine Bäckerei, die Römertherme mit dem angeschlossenen Fitnesscenter, mehrere Ärzte und das Strandbad sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Genussmarkt und der Grüne Markt versorgen Sie mit regionalen Schmankerln genauso wie mit internationalen Köstlichkeiten. Die vielen Veranstaltungen im Badener Stadtzentrum haben die Kurstadt weithin bekannt gemacht und machen Baden so beliebt bei Alt und Jung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Ein Bus (Haltestelle 1 min entfernt) bringt Sie direkt in die Innenstadt (Josefsplatz) oder zum Bahnhof der Südbahn, mit der Sie die schnellste Verbindung nach Wien oder Bad Vöslau erreichen.

Die Shopping City Süd und Wien-Meidling sowie die Wiener Innenstadt erreichen Sie auch bequem mit der Badner Bahn, die ebenfalls eine regelmäßige und schnelle Verbindung bietet.

Die angrenzenden Gemeinden sind auch mit mehreren Buslinien zu erreichen.

Diese Wohnung ist durch die Grünruhelage, ein Stück weit weg von der Straße (allerdings mit einem kleinen Fußweg verbunden) und die naturnahe Gestaltung des Grundstückes ein Rückzugsort, der Ihnen Raum für Entfaltung und Inspiration bietet. Eichelhäher und Eichkätzchen kommen zu Besuch und der Grünblick von der Loggia ist eine Wohltat!

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen diese Wohnung persönlich und übermittle noch weitere Informationen**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

[wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap