

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in zentraler Lage von Baden



**Objektnummer: 8230/133**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1976                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,22 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 9,56 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 94,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,15                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 297.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 142,71 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 17,99 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liam Lewis-Weber**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18









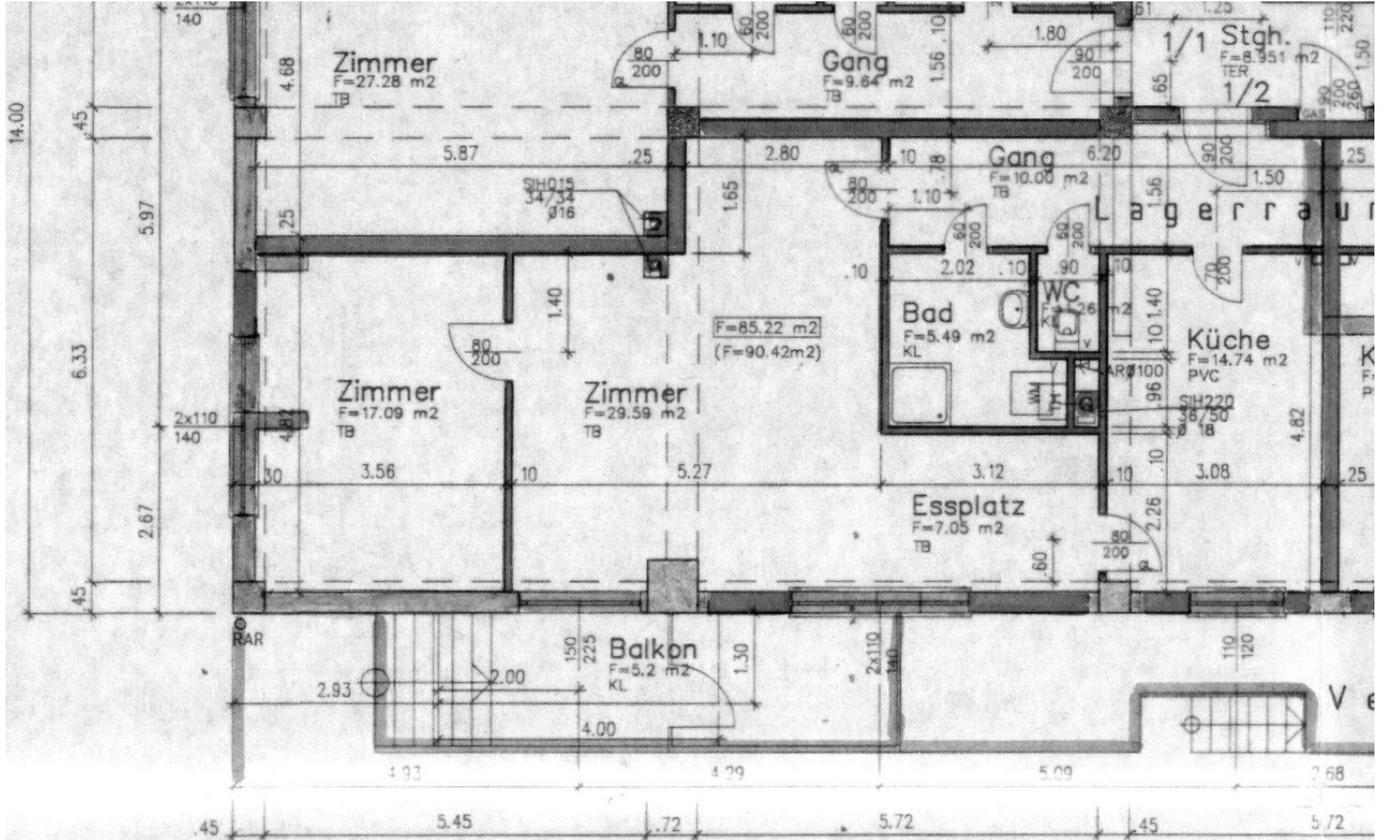
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



## Objektbeschreibung

Diese charmante und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der ca. 5 m<sup>2</sup> große, ostseitig ausgerichtete Balkon lädt zu einem Frühstück in der Morgensonne ein – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein eigener PKW-Stellplatz für Komfort im Alltag steht. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit Aufzug und vereint ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur in einem der beliebtesten Stadtteile von Baden bei Wien.

### Highlights:

- ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Zimmer)
- sehr gute und funktionale Raumaufteilung
- großes Kellerabteil (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- eigener PKW-Stellplatz
- ostseitiger Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Lift
- zentrale, aber ruhige Lage
- hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- umfassende Infrastruktur in direkter Umgebung

## **Lage – urban und naturnah zugleich:**

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Wiener Straße – einer der Hauptachsen von Baden bei Wien. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Flair, naturnaher Umgebung und ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine rasche Verbindung innerhalb Badens sowie nach Wien. Der Bahnhof Baden und die Badner Bahn sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten Anschluss an die Südbahn sowie zahlreiche Regionalverbindungen. Die charmante Innenstadt von Baden mit ihrem historischen Flair, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen erreichen Sie bequem zu Fuß. Auch der weitläufige Kurpark, das renommierte Casino Baden sowie diverse Thermen- und Wellnessangebote befinden sich in nächster Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Apotheken, Banken und Schulen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Die Anbindung an die B17 und A2 sorgt zudem für eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto – ideal für Pendler. Diese Lage bietet nicht nur praktische Vorteile, sondern auch eine hohe Lebensqualität: milde Temperaturen, grüne Naherholungsgebiete und ein vielfältiges Freizeitangebot machen Baden zu einem der lebenswertesten Orte im Umland von Wien.

## **Rechtliches:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap