Revitalisierte 2-Zimmerwohnung in Baden

Image00020

Objektnummer: 141/83699

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	54,81 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	288.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

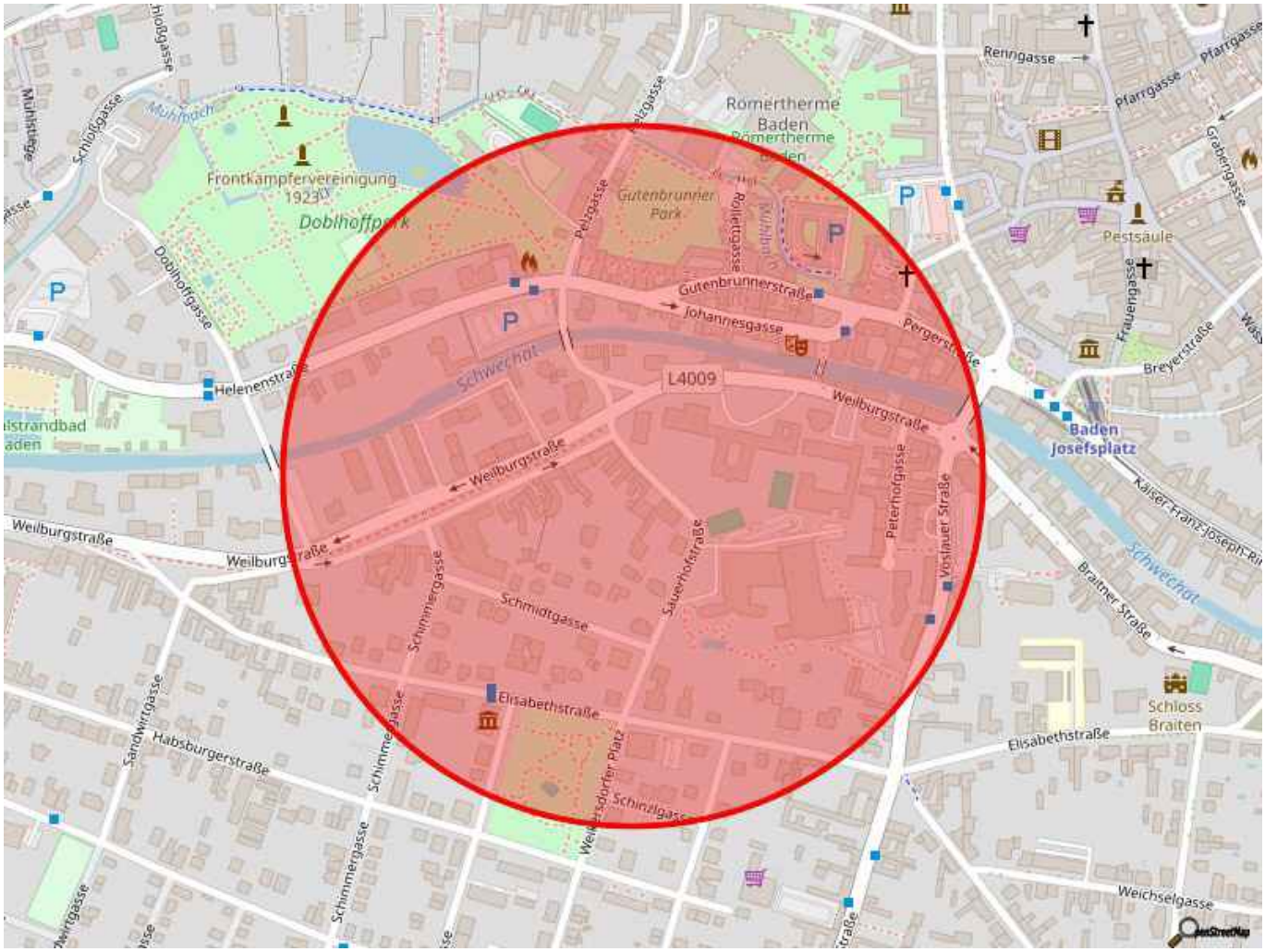
Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Plan


Römertherme
Baden
Frontkampfervereinigung
1923
Doblhoffpark
Gutenbrunner
Park
Gutenbrunnerstraße
Johannesgasse
Pergerstraße
Schwechat
L4009
Weilburgstraße
Helenenstraße
Schmidtgasse
Elisabethstraße
Habsburgerstraße
Schimmergasse
Sauerhofstraße
Peterhofgasse
Voslauer Straße
Schinzlgasse
Renngasse
Pfarrgasse
Pestsäule
Frauengasse
Breyerstraße
Baden
Josefsplatz
Kaiser-Franz-Joseph-Ri
Braitner Straße
Schloss
Braiten
Weichselgasse
Schloßgasse
Doblhoffgasse
Pelzgasse
Rollettgasse
Grabengasse
Sandwirtgasse

Objektbeschreibung

In Baden entstehen vier stilvolle Eigentumswohnungen mit Größen von 54 m² bis 75 m², teils mit privaten Freiflächen, in einem charmanten, denkmalgeschützten Biedermeier-Ensemble. Die Lage überzeugt durch unmittelbare Nähe zum Dobelhofpark und eine fußläufige Entfernung von nur rund 10 Minuten zum Stadtzentrum.

Aktuell sind noch 3 Wohnungen verfügbar, die durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung bestechen.

Die 2-Zimmerwohnung mit ca. 54,81m² verfügt über einen zentralen Vorraum, von dem alle Räume bequem zugänglich sind. Linker Hand befindet sich das Schlafzimmer. Geradeaus liegen das moderne Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Handtuchheizkörper, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum. Rechts vom Eingangsbereich erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit einer Kochnische.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann optional für 20.000 € erworben werden. Zusätzlich steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Ausstattung:
- Holzfenstertüren 3-fach verglast mit tlw. Dreh-Kippflügel
- elektrische Außenrollos
- Leerverrohrung für eine elektrisch bedienbare Markise
- Echtholzparkett (Wohnräume)
- Feinsteinzeug Fliesen (Vorraum, WC, Bad)
- Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner

Lage:
Die Wohnungen überzeugen durch ihre hervorragende Lage in Baden. Das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Restaurants, Cafés und Nahversorgern ist in nur rund 10 Gehminuten bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks in der Umgebung – der Kurpark, der Dobelhofpark und der Gutenbrunner Park liegen jeweils nur etwa 15 Gehminuten entfernt.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Den Bahnhof erreichen Sie fußläufig in rund 20 Minuten. Von dort gelangen Sie innerhalb von ca. 40 Minuten direkt ins Zentrum von Wien.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.