

## **Revitalisierte 2-Zimmerwohnung in Baden**



Image00020

**Objektnummer: 141/83699**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilienreuhand

T 02236 908100689

H +43 676 834 34 689

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









## Plan





## Objektbeschreibung

In Baden entstehen vier stilvolle Eigentumswohnungen mit Größen von 54 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>, 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. 54,81m<sup>2</sup> 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.