

## großzügige 2 Zimmerwohnung mit Garten



IMG\_2446

**Objektnummer: 141/83700**  
**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>	68,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	19,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



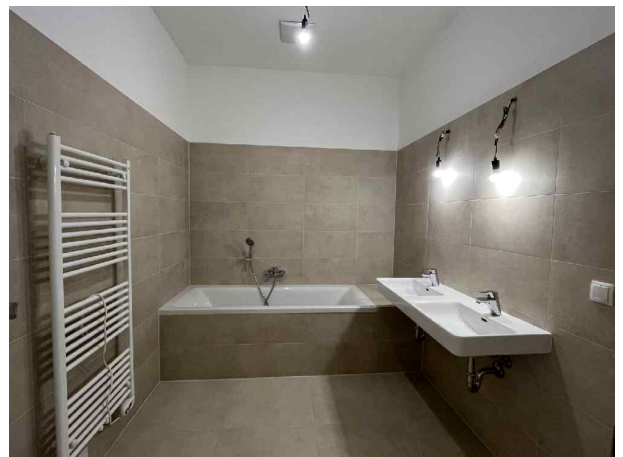
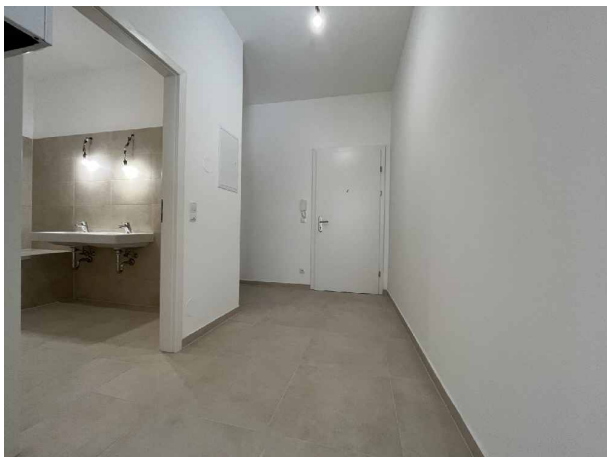
### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100689

H +43 676 834 34 689

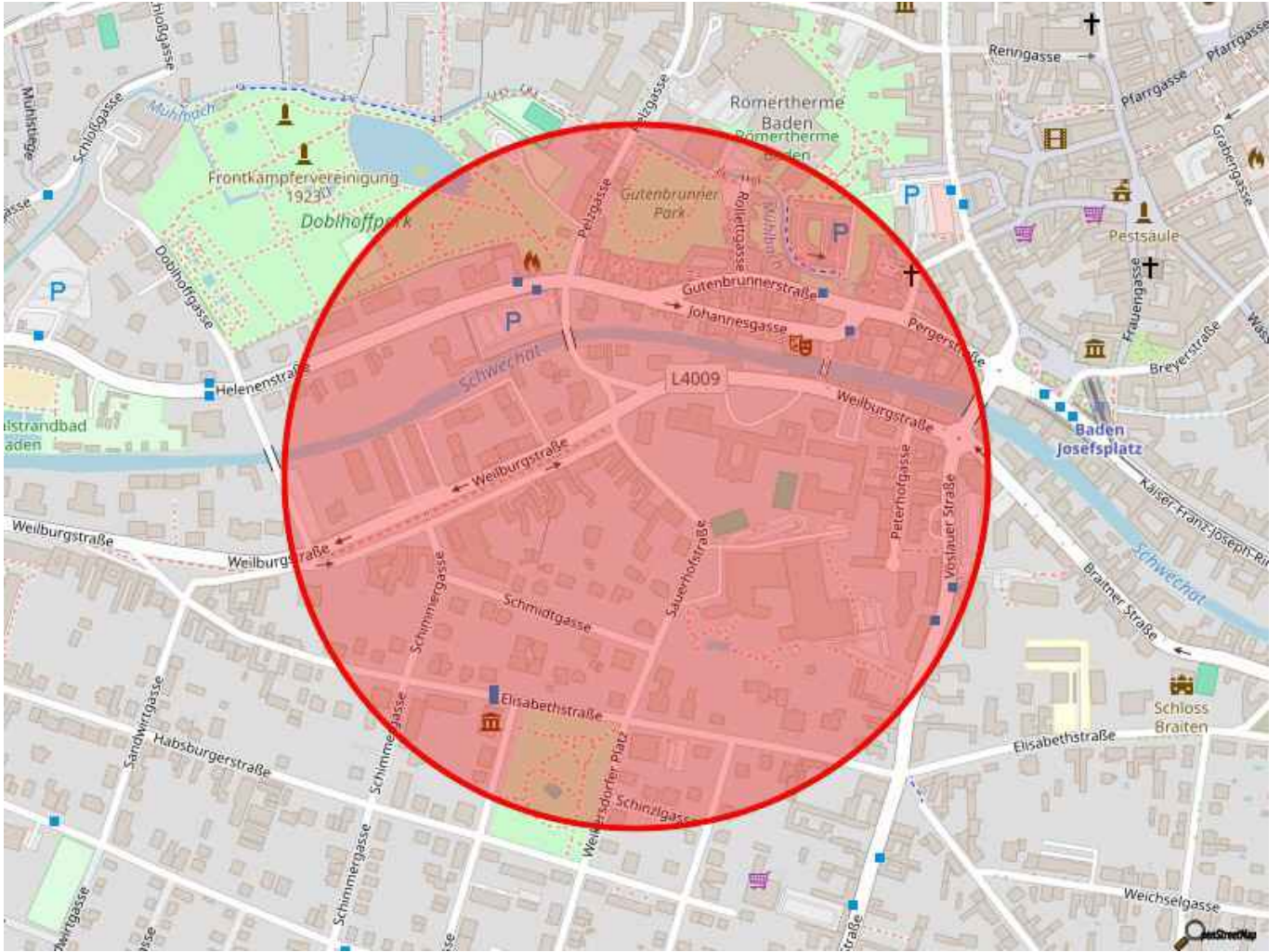
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Plan





## Objektbeschreibung

In Baden werden vier Wohnungen mit einer Größe von 54 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> realisiert, teilweise mit eigenen Freiflächen, in einem denkmalgeschützten Biedermeier-Ensemble. Die Lage ist besonders attraktiv, denn der Dobelhofpark befindet sich in unmittelbarer Nähe, und das Zentrum ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung aus. Es sind noch 3 Wohnungen verfügbar!

Die ca. 68,70 m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung hat einen Vorraum, von dem aus Sie das helle Wohn-Esszimmer, das Badezimmer sowie das separate WC bequem erreichen. Das Wohn-Esszimmer ist mit einer modernen Küchenzeile ausgestattet und bietet einen schönen Blick in den ca. 19,38m<sup>2</sup> Garten. Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer – beide Zimmer verfügen zudem über einen direkten Zugang zum Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet und sorgt so für hohen Komfort.

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.