

Stilvoller Altbaucharme auf großzügiger Wohnfläche



Objektnummer: 310975

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	130,79 m ²
Nutzfläche:	166,79 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,95 m ²
Heizwärmebedarf:	E 195,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	376,44 €
USt.:	37,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

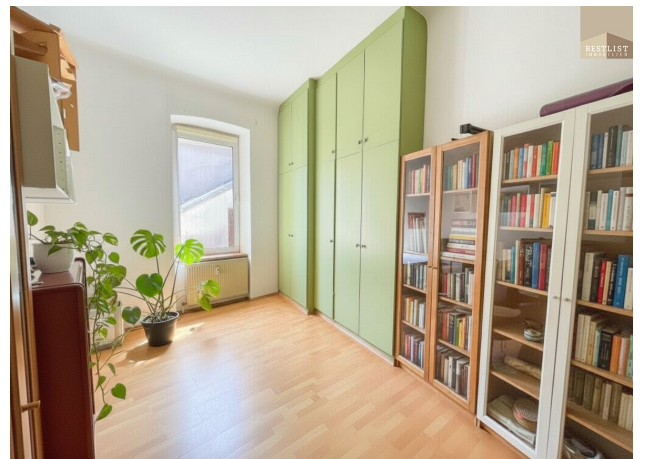
Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28

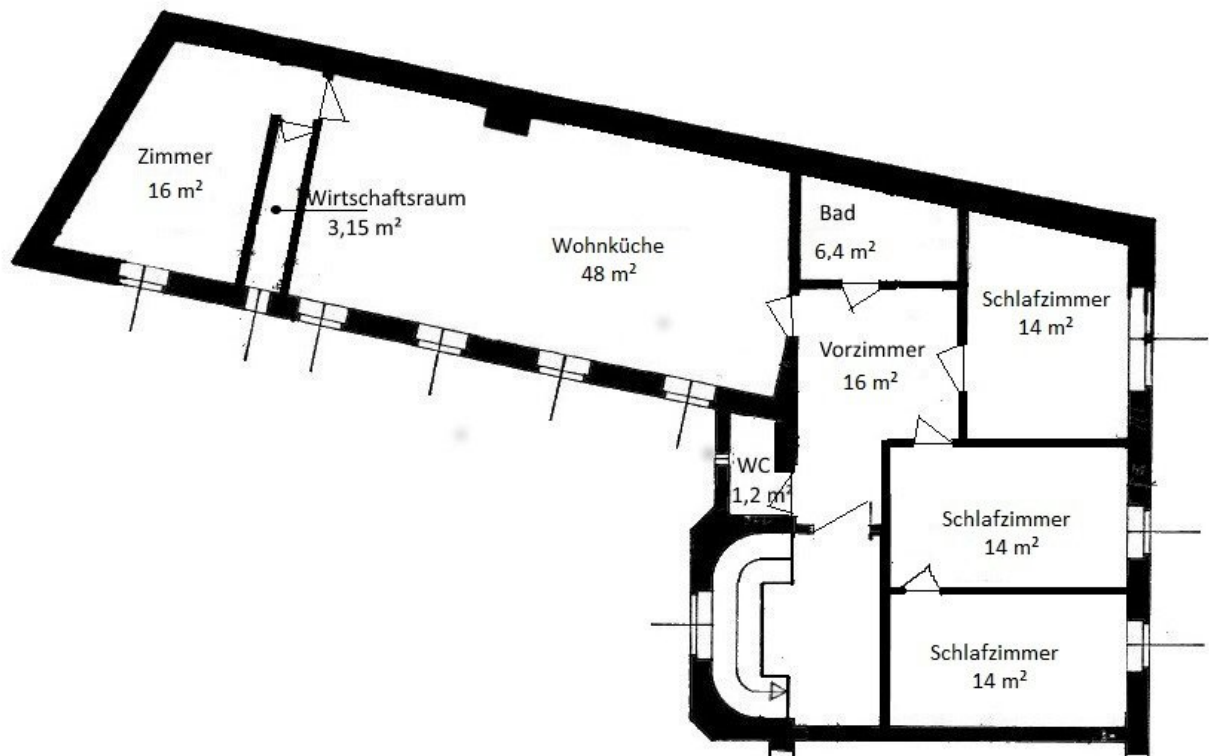






Planskizze Wohnung

1. Stock Top 4, Raumhöhe 3,3 m



Objektbeschreibung

In der traditionsreichen Kurstadt Baden erwartet Sie diese großzügige Wohnung, die klassischen Altbaucharme mit angenehmem Wohnkomfort verbindet. Die ruhige und dennoch zentrale Lage schafft ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Vorraum ein angenehmes Raumgefühl. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht ein komfortables und zugleich funktionales Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht. Der Kamin verleiht dem Raum zusätzliche Gemütlichkeit und macht ihn zu einem besonderen Mittelpunkt der Wohnung.

Zur Verfügung stehen ein separates Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Ergänzt wird die Wohnung durch einen separaten Haushalts- bzw. Wäschebereich, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die Zufahrt erfolgt über den ruhigen Innenhof. Ein Garagenplatz sowie ein eigener Abstellraum bieten praktischen Stauraum und runden das Angebot ideal ab. Zusätzlich steht der Innenhof als Gemeinschaftsfläche für entspannte Stunden im Freien zur Verfügung.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Baden – zentral gelegen und dennoch angenehm ruhig. Die Kurstadt überzeugt mit ihrem besonderen Flair, zahlreichen Grünflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Parks, Thermen oder die Weinregion rund um Baden befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung an Wien – sowohl mit dem Auto als auch mit der Badner Bahn – eignet sich die Wohnung auch ideal für Pendler.

Eine Wohnung mit viel Platz, angenehmer Atmosphäre und klassischem Altbaucharme.

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, ruhige Lage und perfekte Anbindung – eine seltene Gelegenheit in einer der schönsten Städte Niederösterreichs.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap