Altbauwohnung mit 4 Schlafzimmer und eigener Garage und rd.50m² Wohnzimmer



Objektnummer: 310975

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	130,79 m²
Nutzfläche:	166,79 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 195,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	376,44 €
USt.:	37,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28







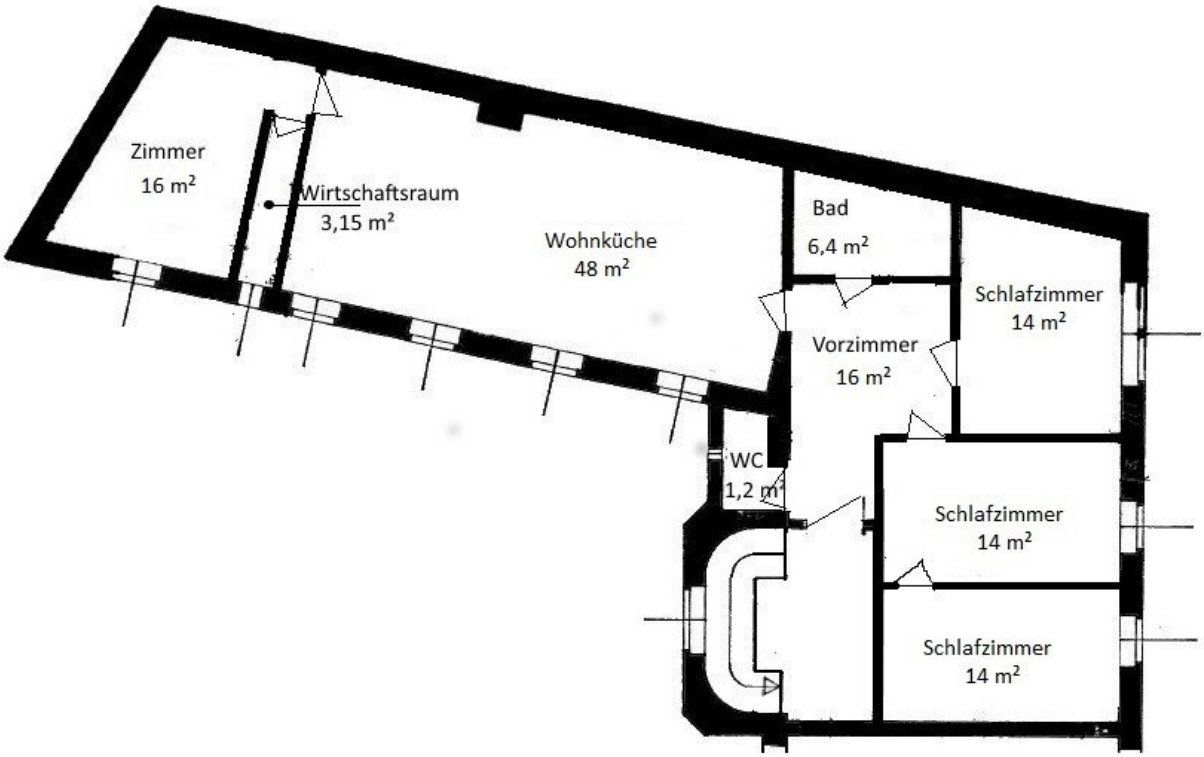






Planskizze Wohnung

1. Stock Top 4, Raumhöhe 3,3 m



Objektbeschreibung

Altbauflair, beeindruckende Raumhöhe und großzügiges Wohnen

Manche Wohnungen haben einfach Charakter. Diese Altbauwohnung in Baden-Weikersdorf begeistert mit besonders hohen Räumen, großen Fenstern und einem Grundriss für viele Lebenslagen. .

Das Herzstück ist das rund 48 m² große Wohnzimmer: Vier hohe Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den besonderen Altbauflair. Die Fenster wurden bereits durch doppelt verglaste Kunststofffenster ersetzt. Ostseitig gelegen, lässt sich hier die besondere Morgenstimmung genießen – an kühleren Tagen sorgt der schwedische Ofen für zusätzliche Gemütlichkeit.

Auch die drei zur Weilburgstraße ausgerichteten Räume mit je 14m² haben ihren ganz eigenen Reiz: Der Blick auf Bäume und die schönen Villen der Straße schafft ein angenehmes, grünes Wohnumfeld. Ein weiteres, südlich des Wohnzimmers gelegenes Zimmer mit ca. 16 m² schafft Räumliche Trennung und zusätzliche Nutzungsflexibilität . Ein knapp 7 m² großes Badezimmer sowie ein geschickt abgetrennter Wirtschaftsbereich sorgen für praktische Alltagstauglichkeit.

Eigene Garage im Innenhof mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Mit rund 23 m² Stellplatzfläche und zwei direkt angrenzenden Nebenräumen mit rd.12m², bietet die eigene Garage deutlich mehr als nur einen geschützten Abstellplatz für Ihr Fahrzeug. Ob als Lagerfläche, Hobbyraum, kleine Werkstatt für Fahrräder und Motorräder oder zur Aufbewahrung Ihrer Sportausrüstung – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen. Auch die Einrichtung einer Sauna oder eines persönlichen Rückzugsbereichs lässt sich als Idee andenken.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit Stadtnähe: Das Strandbad, das Helenental und der Doblhoffpark befinden sich in unmittelbarer Nähe, während auch das Zentrum von Baden gut erreichbar ist. Im beliebten Stadtteil Rauhenstein, an der Grenze zu Weikersdorf, genießen Sie ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

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 Ausdrucke 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