

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick über Baden!



Objektnummer: 1751/101

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	443,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



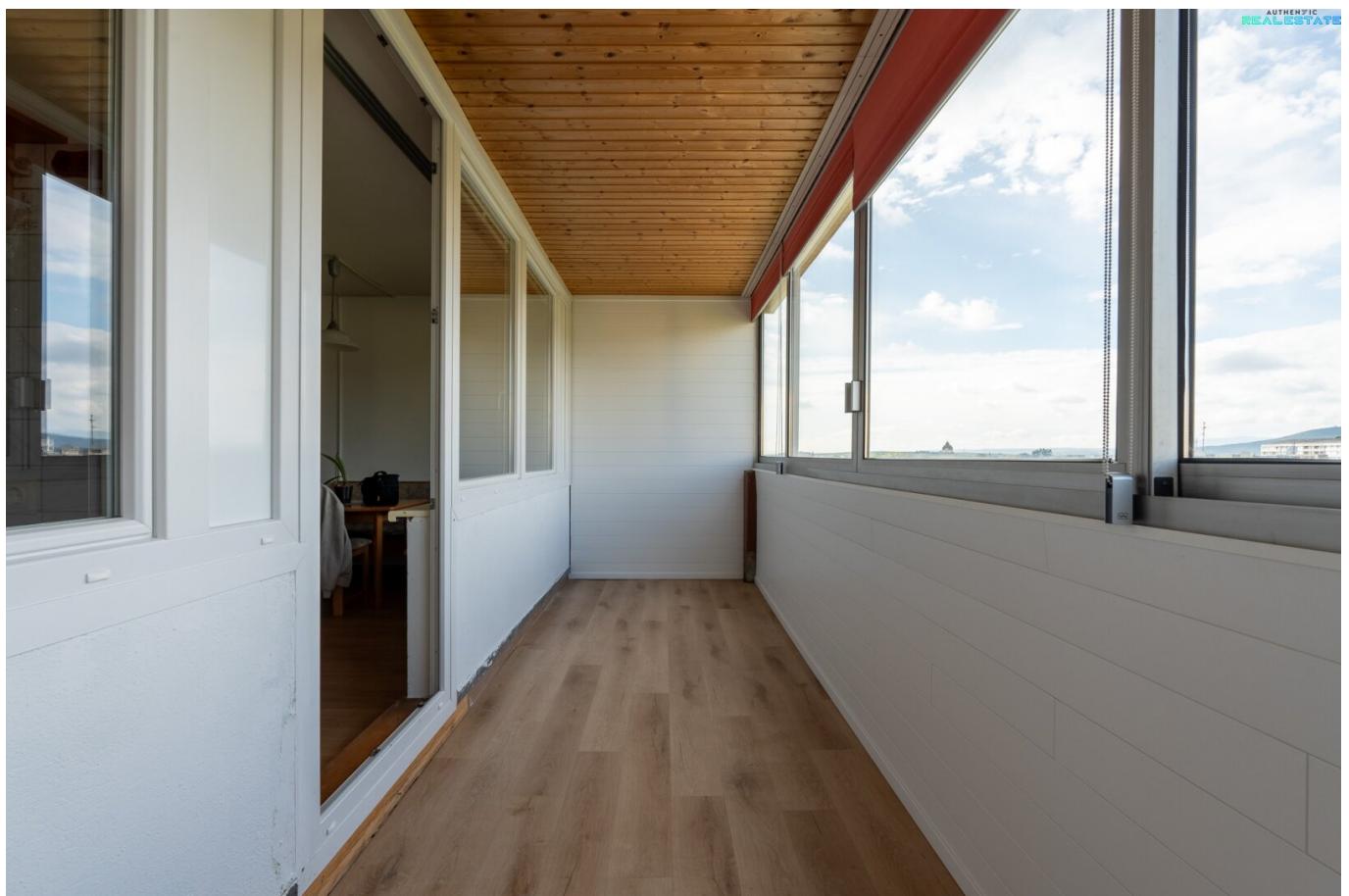
**Andreas Putz**

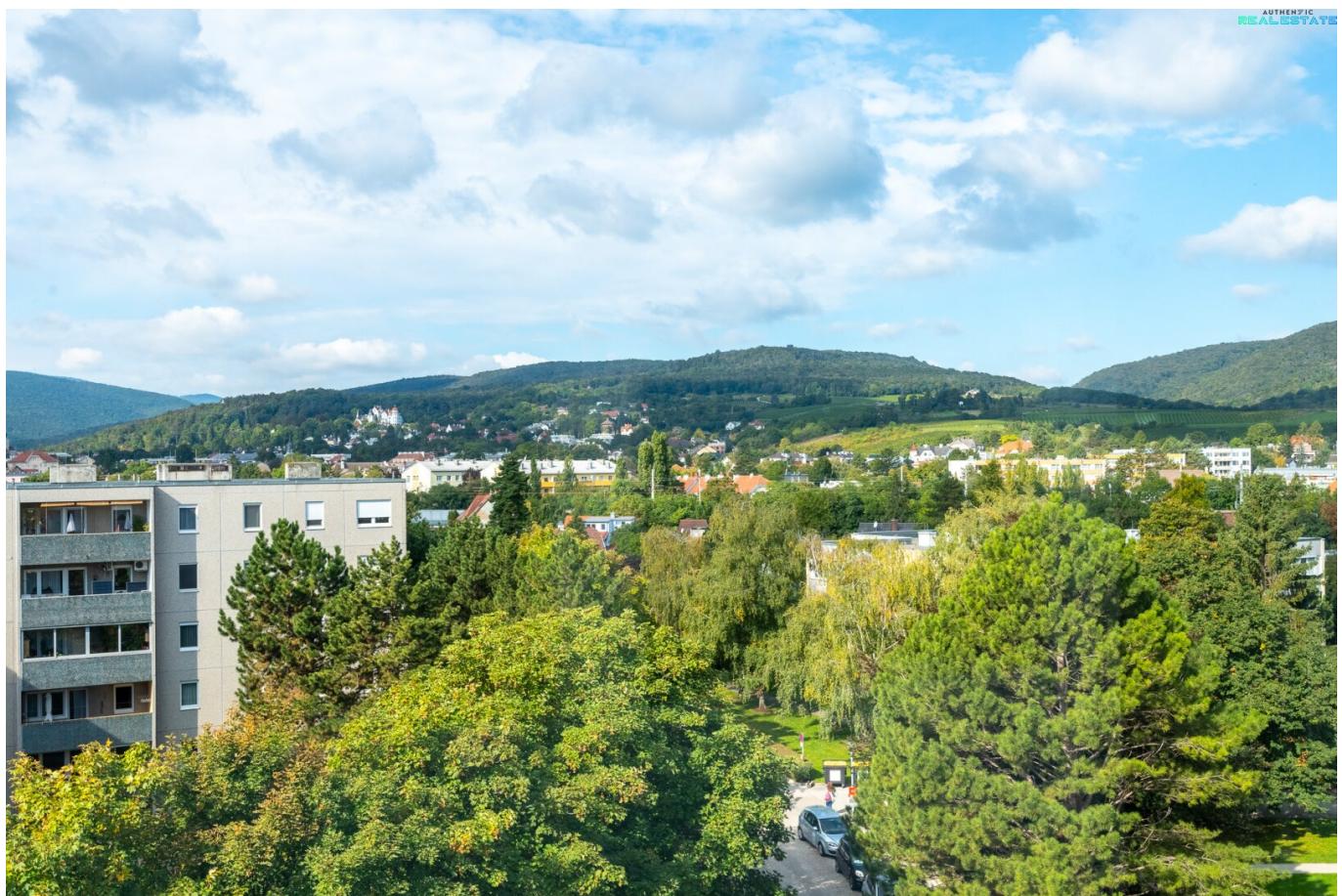
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662



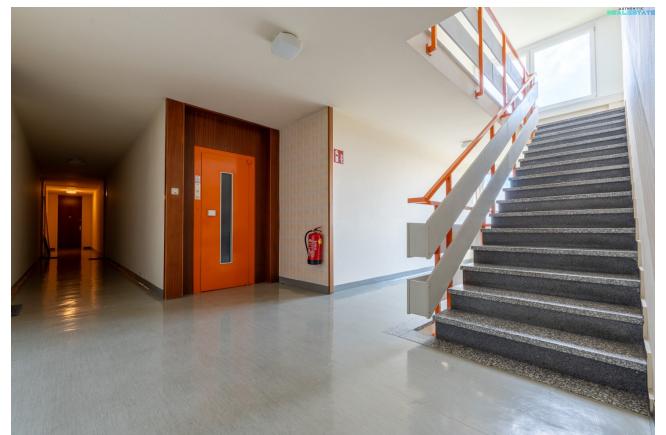


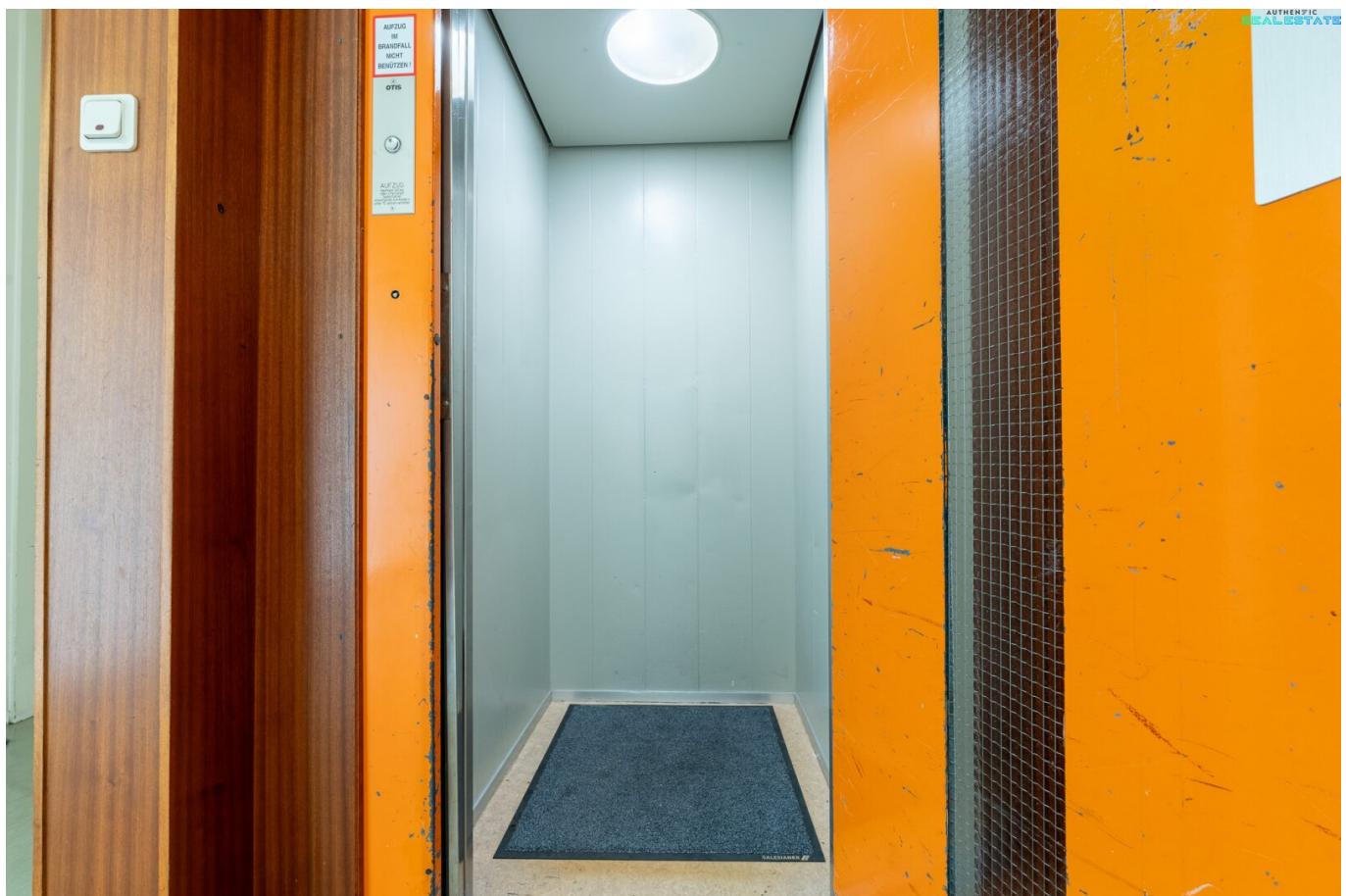






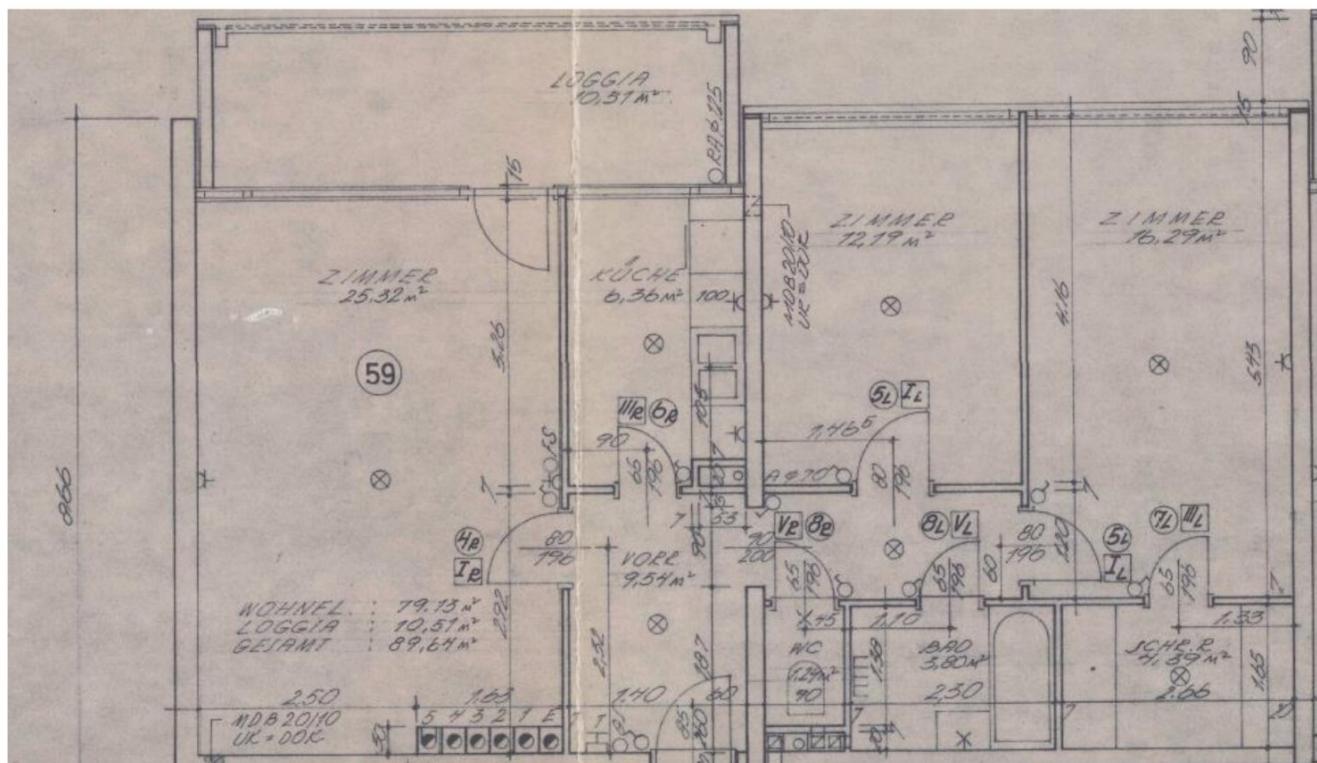








AUTHEN<sup>T</sup>IC  
**REAL ESTATE**



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90m<sup>2</sup> im 5. Stock eines sehr gepflegten Wohnhauses mit Lift. Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren hellen und freundlichen Charakter. Ein besonderes Highlight ist die verglaste Loggia, die ganzjährig genutzt werden kann und einen atemberaubenden Blick über die wunderschöne Stadt Baden gewährt!

Die Raumaufteilung ist perfekt für Paare oder Familien: Ein Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum, ein weiteres Schlafzimmer, eine separate Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, ein Badezimmer mit Wanne, ein getrenntes WC sowie ein Vorraum mit Flur sorgen für Wohnkomfort auf hohem Niveau. Als Randwohnung bietet sie zudem ein Plus an Ruhe.

Zusätzlich gibt es ein dazugehöriges Kellerabteil, sowie ein Kinderwagenraum im Erdgeschoss. Optional gibt es auch die Möglichkeit einen Garagenstellplatz für einen Aufpreis von 15.000,00€ zu erwerben!

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, sie ist teilmöbliert und befindet sich – ebenso wie das gesamte Wohnhaus – in sehr gepflegtem Zustand. Die Rücklagen des Hauses belaufen sich Stand 08/25, auf 507.894,66€!

Die Emil-Kraft-Gasse in Baden ist eine ruhige Wohnstraße mit guter Verkehrsanbindung: Buslinien und die nahegelegene Badner Bahn sowie der Bahnhof Baden sorgen für schnelle Verbindungen nach Wien und in die Region, während die A2 für Autofahrer leicht erreichbar ist. Infrastrukturell bietet die Umgebung alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Naherholungsmöglichkeiten – wodurch die Lage sowohl praktisch als auch angenehm zum Wohnen ist.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer
- verglaste Loggia, auch im Winter nutzbar
- traumhafter Ausblick über Baden
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- separate Küche, helles Wohnzimmer mit Essbereich
- Bad mit Wanne und getrenntes WC

- gepflegtes Wohnhaus mit Lift
- Randwohnung im 5. Stock – ruhig und hell
- teilmöbliert

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap