

Das Christkind bringt 3 % Immobilienrabatt für Ihre Innenhofidylle mitten in Baden!




SwissLife
Select

Ruhige Innenhoflage trifft Stadtflair – 3-
Zimmer-Wohnung nahe Zentrum Baden



Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

Objektnummer: 6013/1101

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	83,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 144,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	310.400,00 €
Betriebskosten:	199,60 €
USt.:	19,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

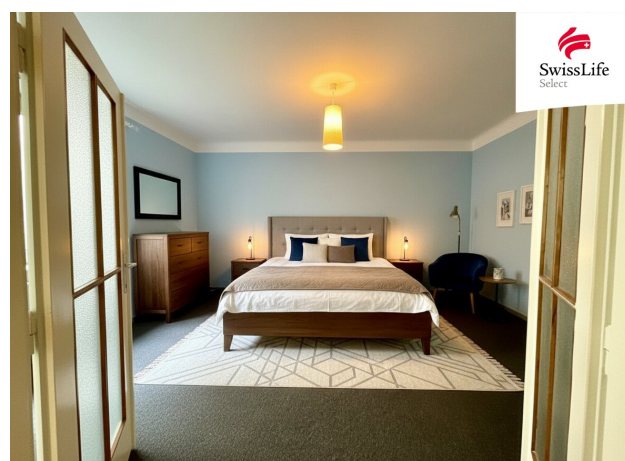
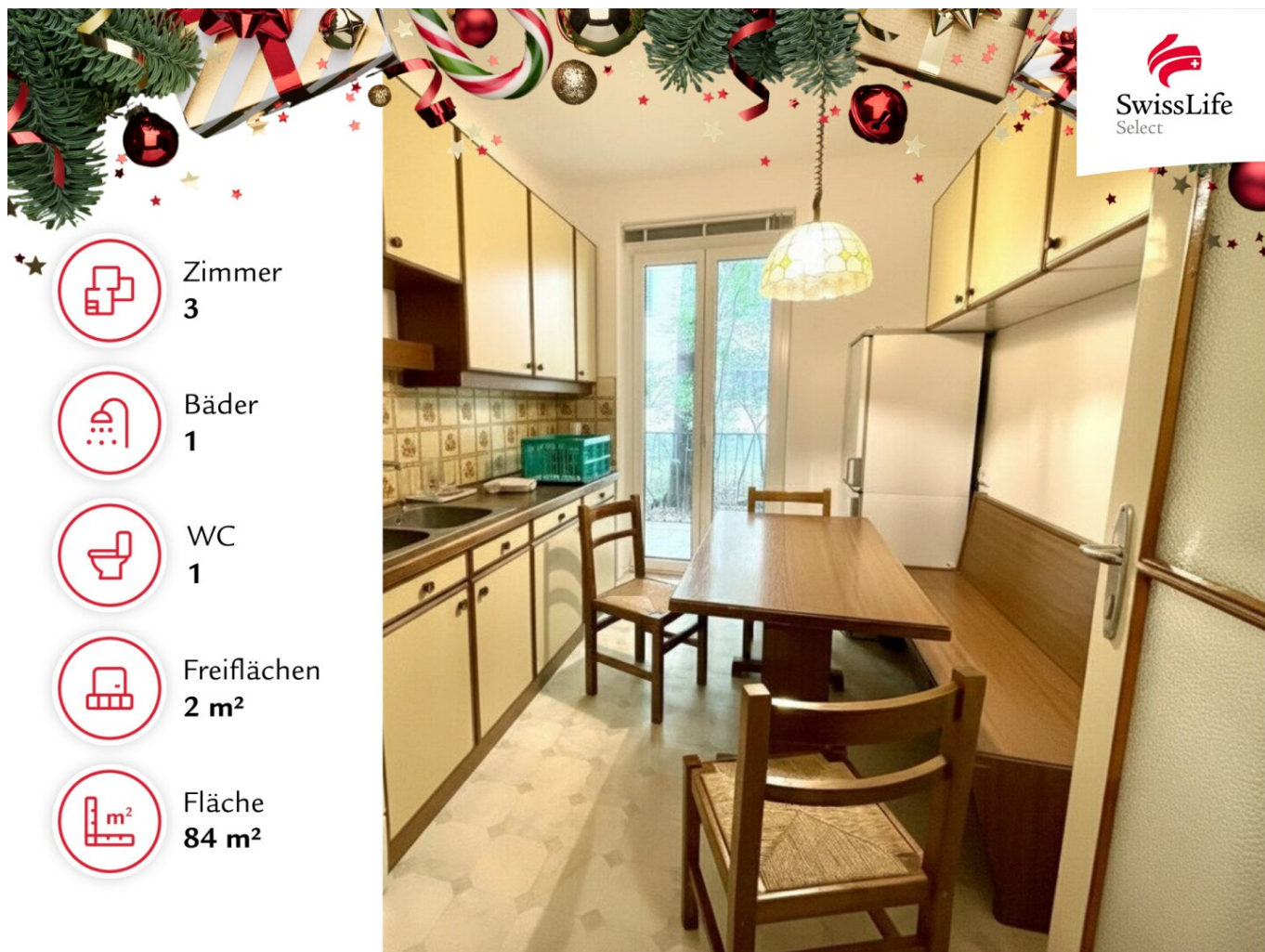
Ihr Ansprechpartner

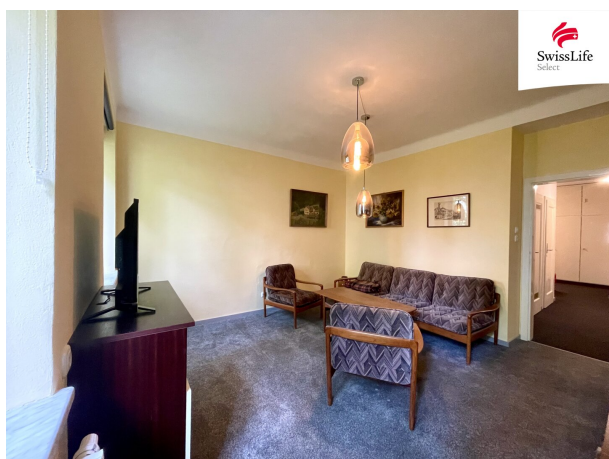


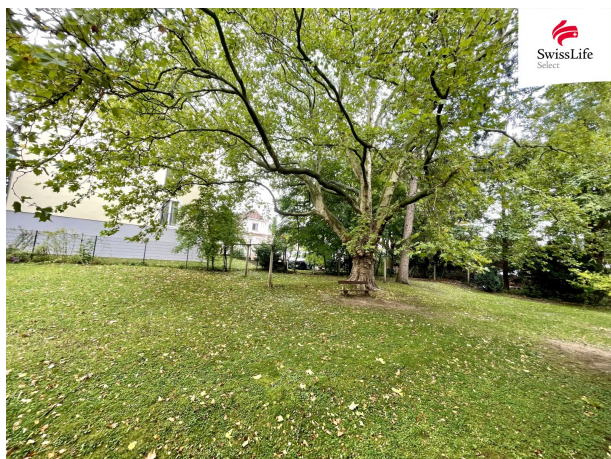
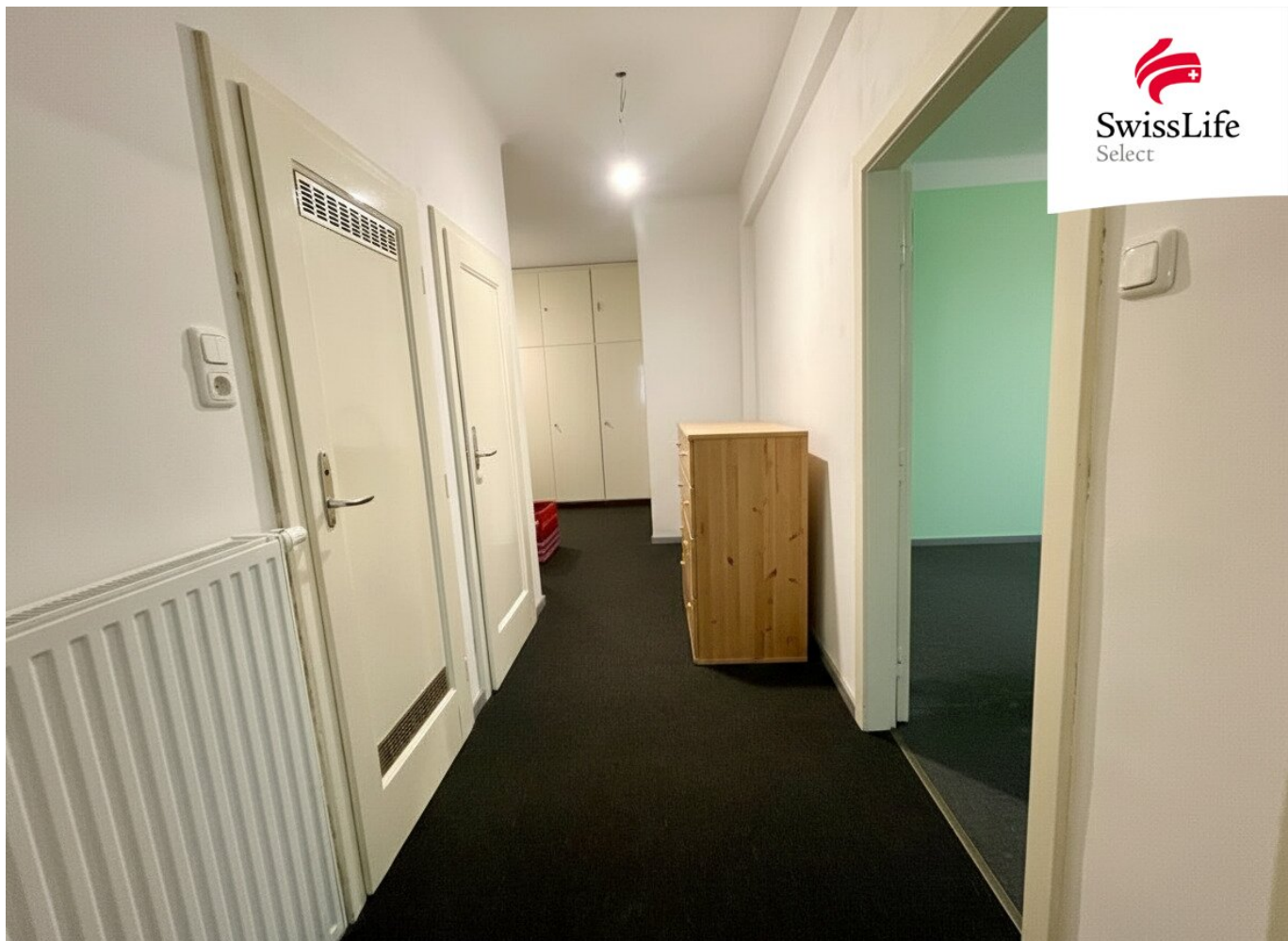
Stephanie Zowa

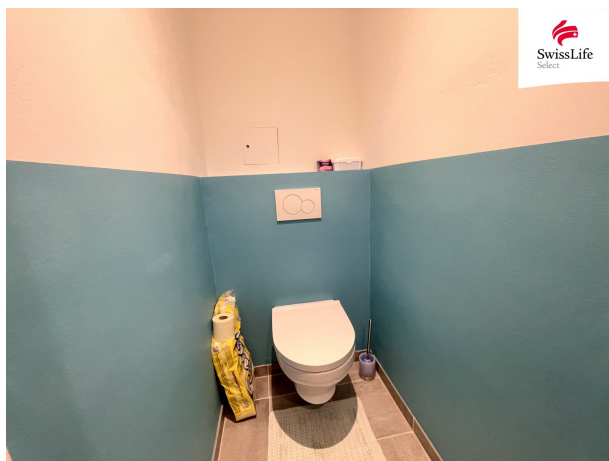
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

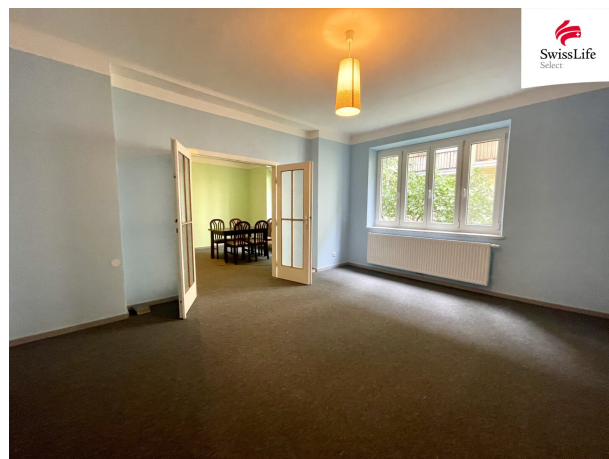
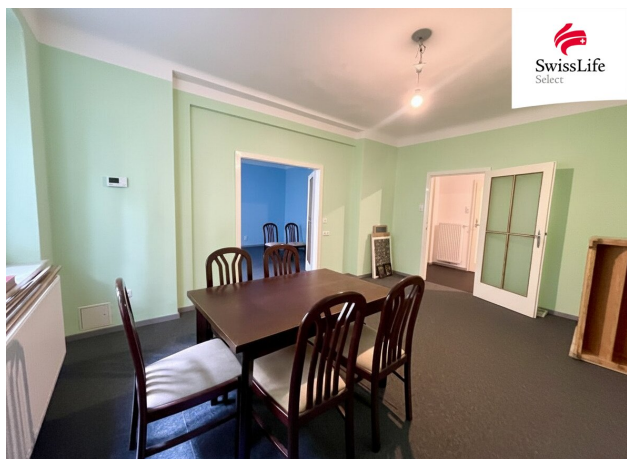
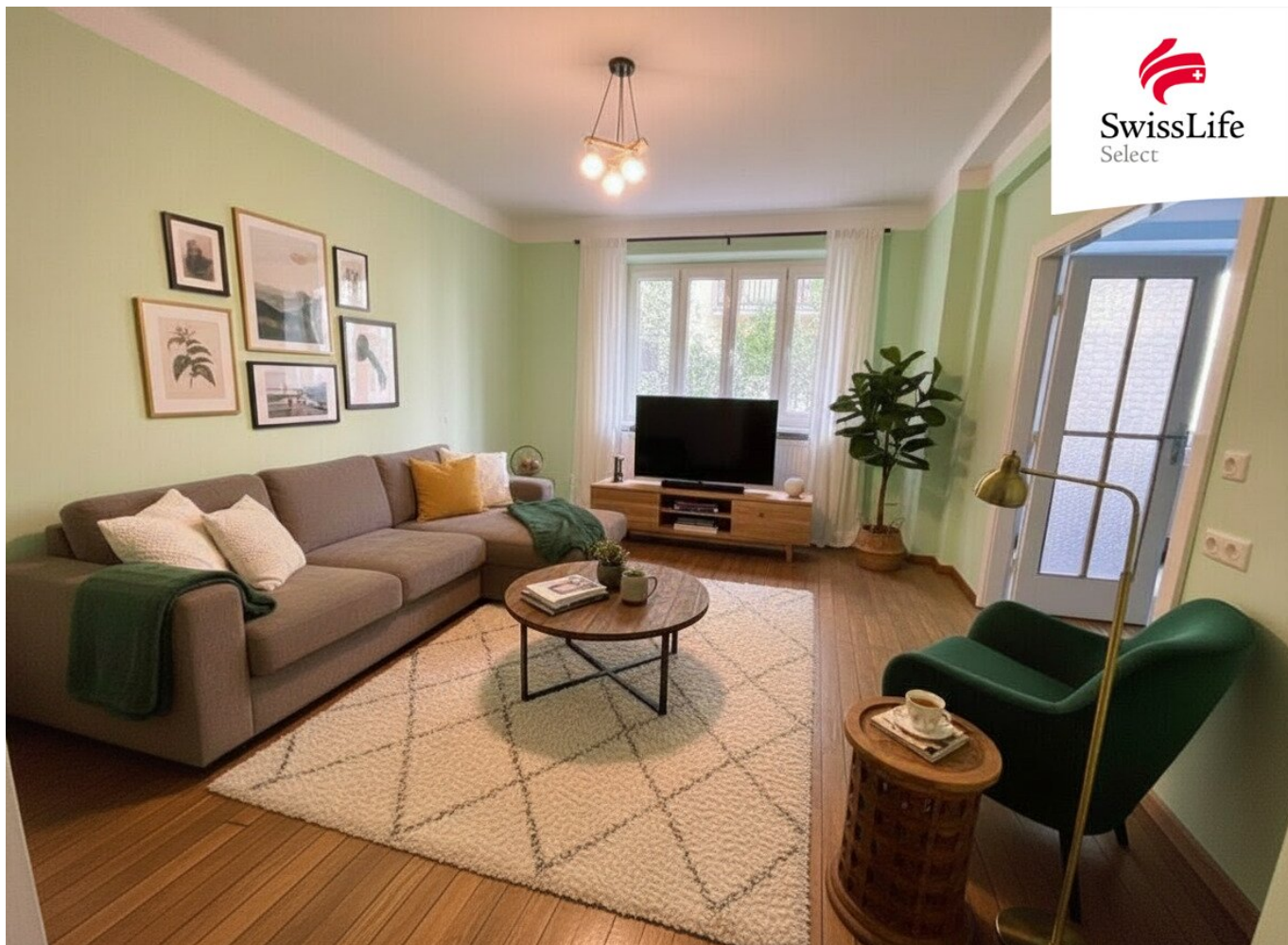
T +43 664 30 699 80









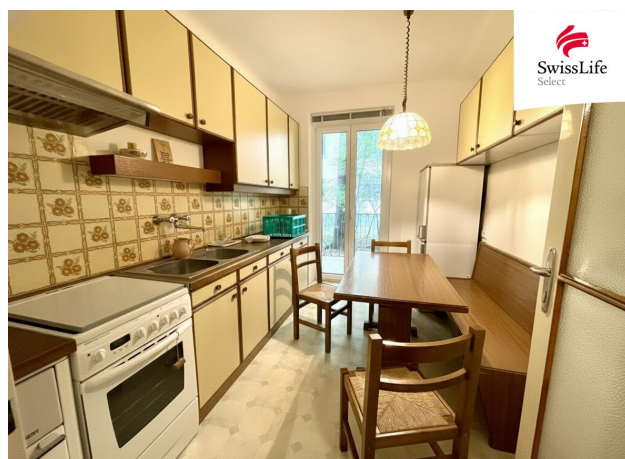




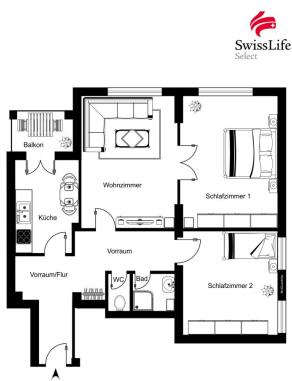
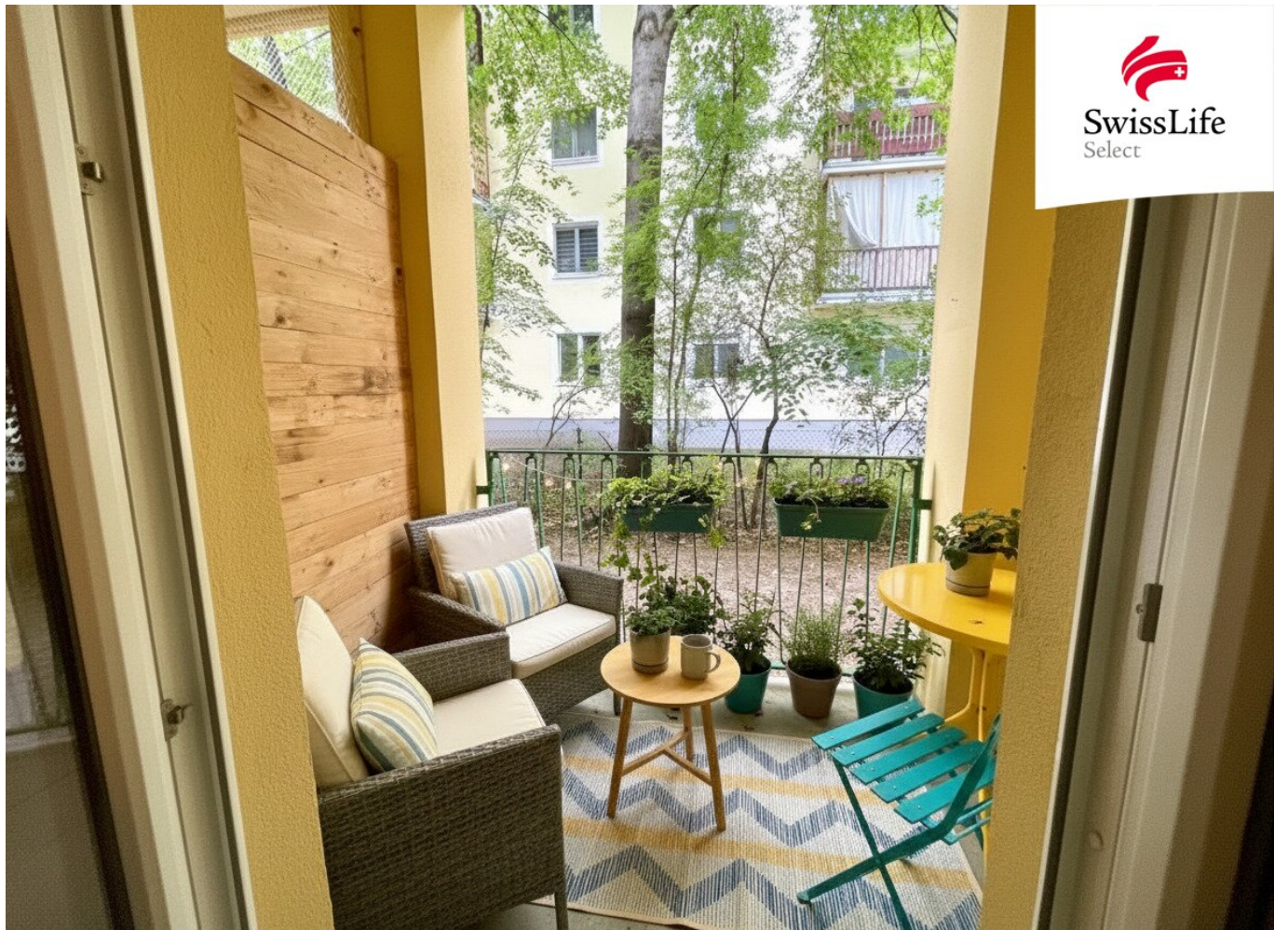

SwissLife
Select




SwissLife
Select



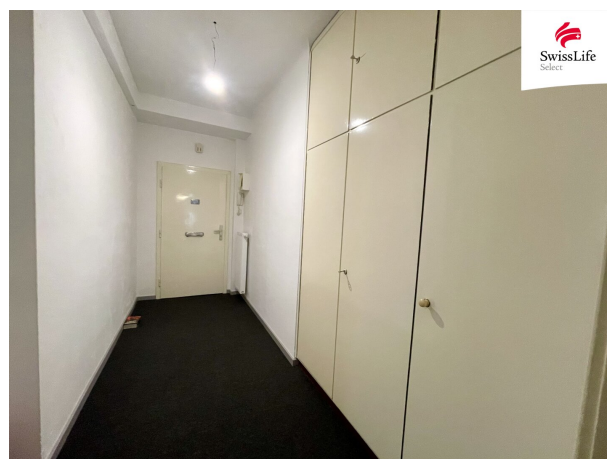

SwissLife
Select

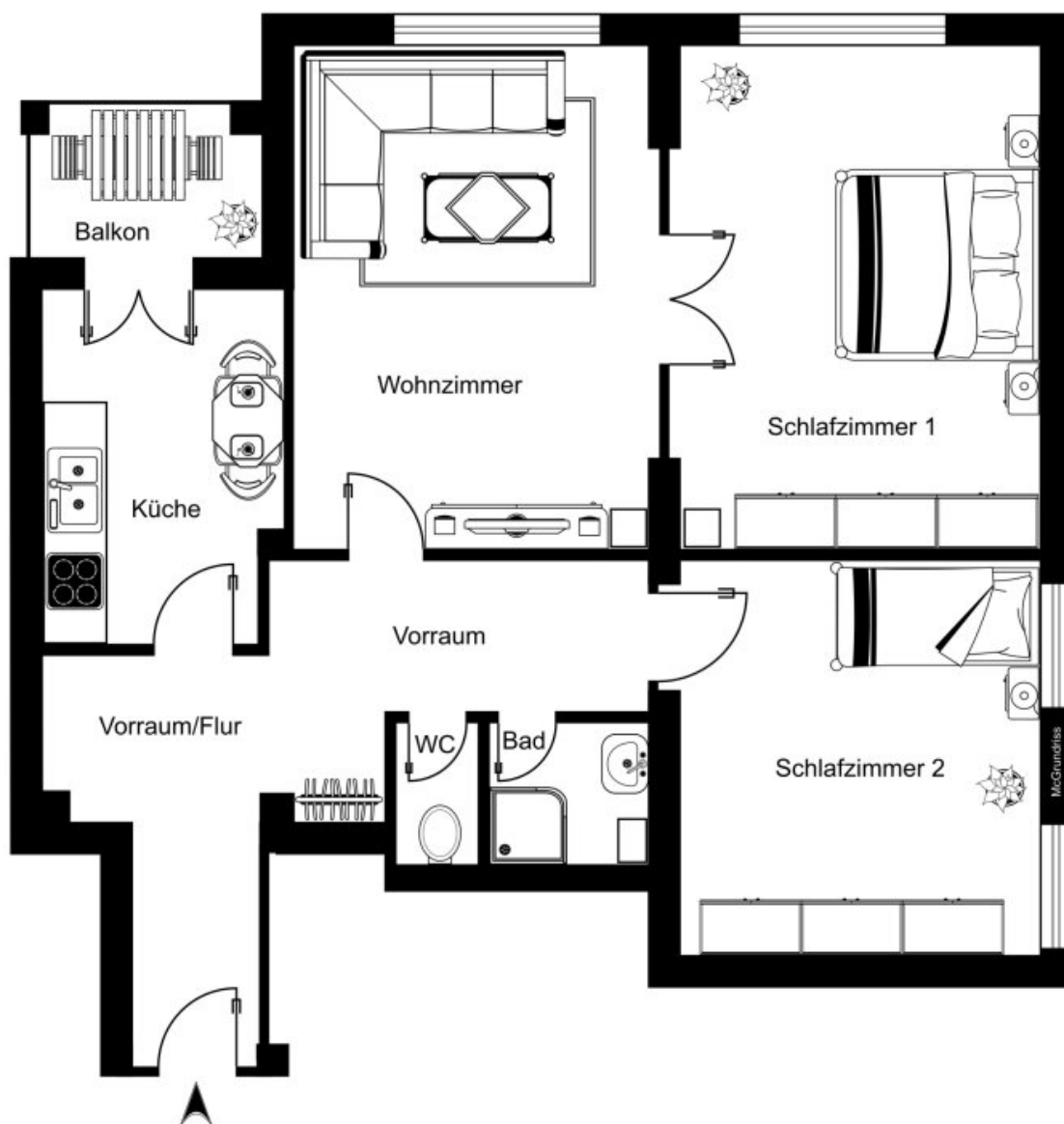


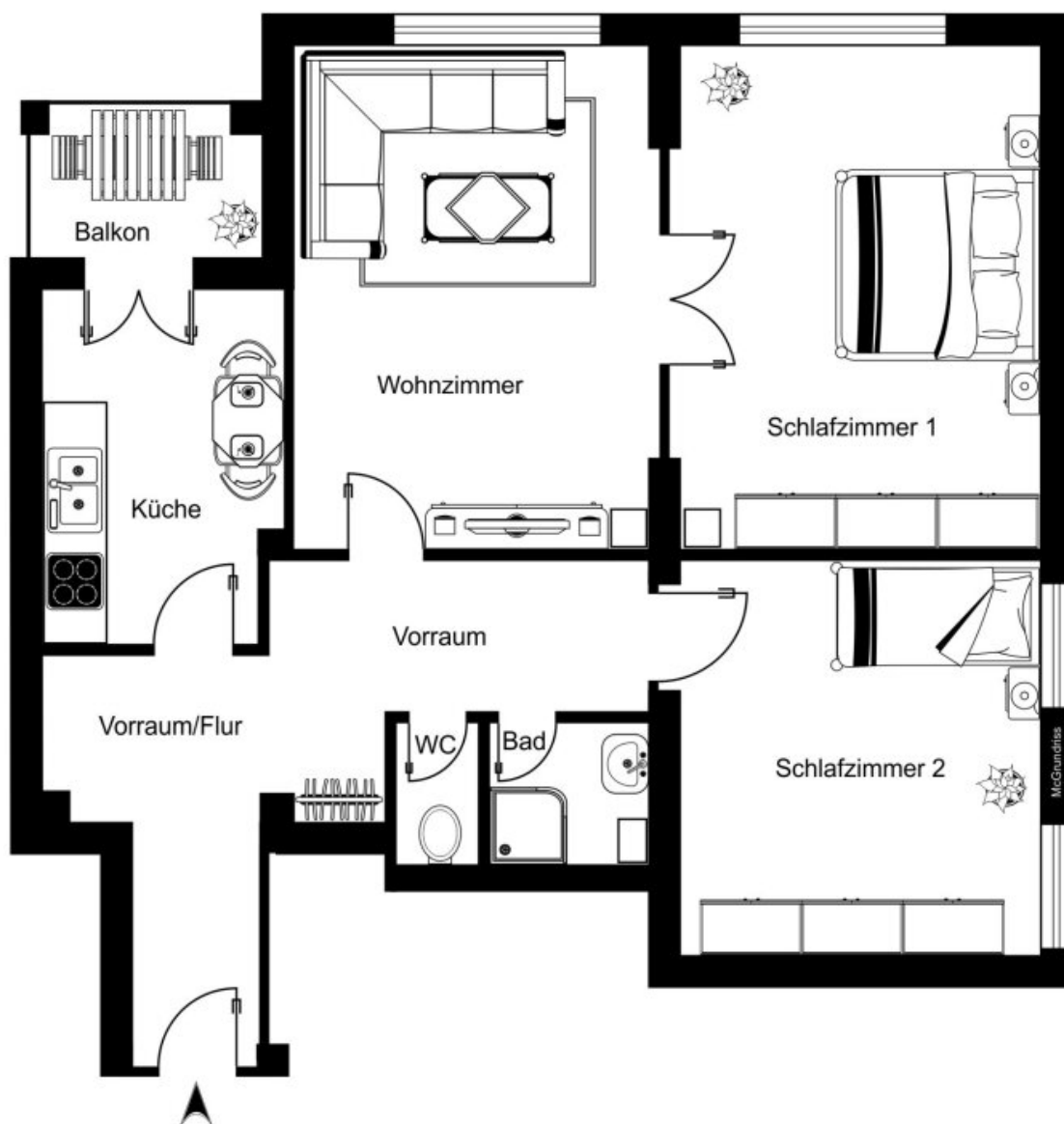


Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

stephanie.zowa@swisslife-select.at
+43 664 3069980







Objektbeschreibung

WEIHNACHTAKTION

- 3% vom Kaufpreis

gilt bei einer Kaufanbotslegung und -annahme

bis zum 24.12.2025*

Diese liebevoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der unschlagbaren Nähe zur Badener Innenstadt – nur wenige Gehminuten trennen Sie von Einkaufsmöglichkeiten, dem Bahnhof und dem charmanten Stadtzentrum, während Sie im geschützten Innenhof eine Oase der Ruhe genießen.

Highlights auf einen Blick

- Absolute Ruhelage im Innenhof – kein Straßenlärm, hervorragende Wohnqualität
- Großzügiger Vorraum mit viel Stauraum und Einbaukästen
- Küche mit Balkonzugang, Möglichkeit zur Öffnung zum Wohnzimmer für moderne Wohnküche
- Sehr großes Kellerabteil mit außergewöhnlich viel Stauraum

Raumaufteilung & Details

Vorraum / Eingangsbereich

Ein großzügiger Vorraum heißt Sie willkommen und bietet mit den bestehenden Einbaukästen reichlich Stauraum – ideal für Garderobe, Haushaltsutensilien oder als kleine Anrichtefläche.

Küche & Balkonzugang

Die Küche ist derzeit getrennt, kann aber optional geöffnet werden, um eine moderne Wohnküche zu schaffen. Von hier gelangt man direkt auf den Balkon – perfekt für Frühstück im

Freien oder als Platz für Pflanzen.

Wohnzimmer & Hauptschlafzimmer

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt in das rund 20 m² große Hauptschlafzimmer – großzügig, ruhig und mit schönem Ausblick auf die Grünanlage.

Zweites Schlafzimmer

Vom Flur aus erreichbar, eignet sich dieser Raum ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Sanitärbereiche

Die Oberflächen von Bad und WC wurden renoviert und präsentieren sich in gepflegtem Zustand.

Kellerabteil

Ein echtes Plus: Das außergewöhnlich große Kellerabteil bietet viel zusätzlichen Stauraum – ideal für Hobby, Lager oder Fahrräder.

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in **Baden**, Wiener Straße 41-43, in einem gepflegten Gebäudekomplex aus den 1950er-Jahren. Die ruhige Innenhoflage bietet Privatsphäre und Grünblick, während das Zentrum von Baden bequem erreichbar bleibt.

- **Bahnhof Baden:** ca. 8–10 Minuten zu Fuß (direkte Verbindung nach Wien über die Südbahn und Badner Bahn)
- **Innenstadt / Hauptplatz Baden:** ca. 10 – 12 Minuten Fußweg
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken:** im nahen Umfeld
- **Kurpark Baden & Thermalstrandbad:** direkt im Ort Baden

Die Wiener Straße überzeugt durch ihre zentrale, aber dennoch grüne Lage – ideal für Pendler und alle, die städtisches Flair mit ruhigem Wohnen verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von der perfekten Kombination aus Stadtnähe, Ruhe und Wohnkomfort – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnjuwel in Baden begeistern!

*Interessenten erhalten für Kaufangebote, die bis zum 24.12.2025 abgegeben und angenommen werden, einen Sonderrabatt von 3 % auf den Kaufpreis. Die Unterzeichnung des jeweiligen Kaufvertrags muss spätestens bis zum 15.01.2026 erfolgen, um diesen Vorteil in Anspruch nehmen zu können.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap