Mein Ruhepol - Pure Lebensqualität beim Kurpark



Objektnummer: 7485/228

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	86,00 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Sonstige Kosten:	66,00 €

Provisionsangabe:

10.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner














SIEMENS






SPRITZ







Variante 1:
3 Zimmer
Grundriss



Variante 2:
Offener
Grundriss

Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Terrasse beim Kurpark – Wohnen in bester Lage von Baden

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Hochstraße! Diese charmante Gartenwohnung vereint Ruhe, Grünblick und die Nähe zur Stadtmitte. Der direkte Bezug zum Kurpark verleiht der Wohnung ein besonders angenehmes Wohngefühl – ideal für alle, die Natur und Stadtkomfort gleichermaßen schätzen.

Die Wohnung

- **Ausgezeichneter Grundriss**
- **Luftige Raumhöhe von 2,75 Metern**
- **Terrasse & Eigen-Garten** – direkter Ausgang aus dem Wohnzimmer
- **Guter Zustand** – sofort bezugsfertig
- **Geringe Betriebskosten**
- **Getrennt begehbare Küche**
- **Vorzimmer** mit Platz für Garderobe
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Wohnzimmer** mit Ausgang in den Garten und auf die Terrasse
- **Schlafzimmer**
- **Zweites Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank** – ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice
- **Kellerabteil**

Lage – Hochstraße, Baden bei Wien

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Badens – direkt beim **Kurpark**. Eine ruhige Wohnstraße mit viel Grün.

Und ja: wir sind in einer richtigen Ruhelage, was bedeutet, dass Sie auf das Auto oder Fahrrad angewiesen sind.

Umgebung & Infrastruktur in wenigen Autominuten entfernt:

- Supermärkte wie **Billa und Spar**
- Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Boutiquen** im Zentrum
- **Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten**
- **Spazierwege** im Kurpark direkt vor der Haustür

Öffentliche Anbindung

- **Badner Bahn**
- **Busverbindungen**
- **Bahnhof Baden**

Über Baden

Baden bei Wien gilt als einer der **lebenswertesten Orte Österreichs**. Die traditionsreiche Kurstadt begeistert mit prachtvoller Architektur, kulturellem Angebot, der Römertherme, dem Casino und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der weitläufige **Kurpark** mit seinen alten Bäumen, Spazierwegen und Aussichtspunkten sorgt für Erholung mitten in der Stadt.

Fazit:

Eine gepflegte Gartenwohnung mit Terrasse und Kurparkblick in Toplage – perfekt für alle, die Ruhe, Grün und Badens charmantes Stadtleben genießen möchten.

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 <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <1.250m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap