

Hochwertig und modern - Traumhafte 3 Zimmerwohnung in bester Lage Badens - Stellplatz inklusive



Wohnküche

Objektnummer: 6653/826

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,82 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 77,20
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	175,09 €
USt.:	21,35 €

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

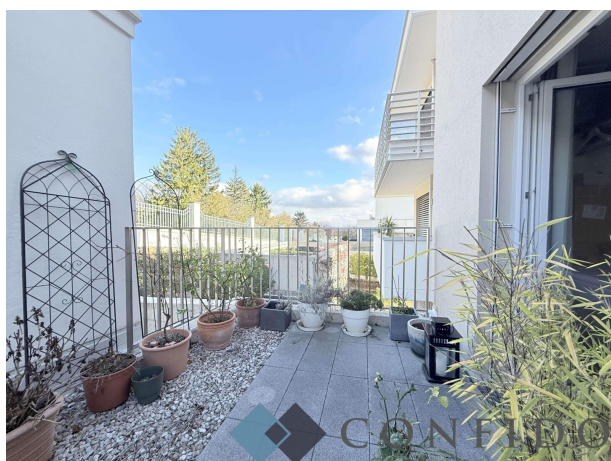
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

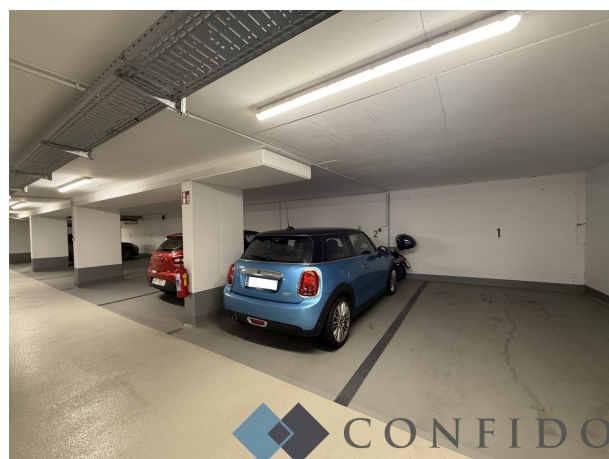














Wohnen ca.	74,82 m ²
Terrasse ca.	6,80 m ²
Balkon ca.	19,80 m ²
Kies ca.	4,00 m ²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **hervorragend geschnittene, rund 75 m² große 3 Zimmerwohnung** mit einem **großzügigen, etwa 20 m² umfassenden, östlich ausgerichteten Balkon** sowie einer **rund 10 m² großen Terrasse**. Die Immobilie befindet sich in **ausgezeichneter Lage in Baden**. Das Projekt "**Sunny Side Up**" wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und besticht durch **hochwertige Materialien, eine moderne Ausstattung** und einen **durchdachten Grundriss**, der ein **außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl** vermittelt.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist im Kaufpreis enthalten.

Das **Zentrum der Wohnung** bildet die **rund 28 m² große Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen **Wohn- und Essbereich** bietet und durch ihre **große Fensterfront viel Tageslicht** erhält. Die **maßgefertigte Küche mit Kochinsel** ist mit **hochwertigen Geräten (u.a. Bosch, Bora)** ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Raum ein. Von hier aus gelangt man auf den **großzügigen Balkon**, der zum Entspannen und Genießen einlädt. **Alle Räume** sind über den **weitläufigen Vorraum** direkt begehbar. Das etwa **15 m² große Schlafzimmer** öffnet sich zur **rund 10 m² großen Terrasse** (ca. 6,8m² Terrasse, 4m² Kies), die einen ruhigen Rückzugsort im Freien bietet.

Das **Badezimmer ist elegant gestaltet** und verfügt sowohl über **eine bodengleiche Dusche, einen Waschtisch** als auch über eine **großzügige Badewanne**. Ein **praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** befindet sich neben der Küche. Ergänzt wird das **Raumangebot durch ein rund 10 m² großes Zimmer**, das sich **ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet**, sowie **durch eine separate Toilette**. Ein **geräumiges Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme mit Fußbodenheizung**, ergänzt durch **außenliegende Rollläden, die zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz** bieten.

Die freistehenden Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Aufteilung:

- Vorzimmer

- 2 Zimmer
- Wohnküche mit ausgestatteter Küchenzeile mit Kochinsel
- Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Abstellraum mit WMA
- separate Toilette
- Balkon (ca. 20m²)
- Terrasse (ca. 10m²)
- Kellerabteil
- Stellplatz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap