

**RESERVIERT: Aussicht - 3 Zimmer Wohnung mit Loggia und Weitblick**



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/169**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,69 €
<b>Heizkosten:</b>	52,30 €
<b>USt.:</b>	26,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lukas Prinz

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +43 677 6484 92 92  
H +43 677 6484 92 92

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





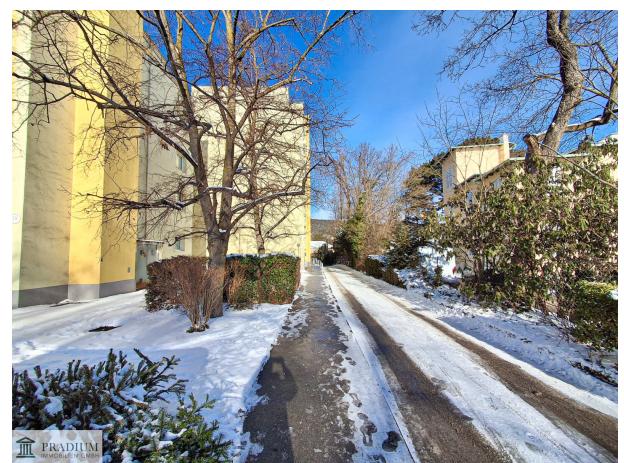
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – der 3 Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit der besonderen Lebensqualität Badens verbindet. Durch die Lage auf der hinteren Seite der Wohnhausanlage hat man einen wunderbaren Blick über das Strandbad auf den Mitterberg. Von der Loggia hat man einen seitlichen Weitblick auf den Römerberg.

Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit dem Ausgang auf die Loggia, aber fangen wir von vorne an..

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum
- Einbauküche
- Badezimmer
- WC
- Kinderzimmer/Home-Office
- Schlafzimmer
- Wohn- Esszimmer
- Loggia

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie dem Exposé, welches wir Ihnen gerne automatisiert zusenden.

Mit dem Lift hinauf und dann über Treppen in den obersten Stock gelangt man in die Wohnung. Der Vorraum macht alle Zimmer zentral begehbar, beginnend mit der Küche auf der linken Seite. Rechter Hand findet man das WC und dann das Badezimmer mit Badewanne. Ein Home-Office oder Kinderzimmer ist das erste der insgesamt 3 Zimmer. Das Schlafzimmer befindet sich am Ende der Wohnung, bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank.

Das bereits erwähnte Highlight ist das Wohnzimmer mit der direkt angeschlossenen und verglasten Loggia. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und wird schnell zum Lieblingsplatz: ein Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – hier lässt sich jeder Tag angenehm ausklingen und das das ganze Jahr hindurch!

Die Wohnung überzeugt nicht nur innen, sondern auch durch ihre Lage. Die Weilburgstraße gehört zu den beliebteren Wohnadressen Badens: geprägt von Ruhe, Grün und doch nahe am pulsierenden Stadtleben. Der Kurpark, die Thermen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel – alles ist bequem erreichbar. Der Bahnhof Baden sowie die Badner Bahn bieten eine direkte Verbindung nach Wien, während die nahe A2 Autofahrern maximale Flexibilität ermöglicht.

Die Heizkosten und das Warmwasser sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Diese Wohnung vereint **Qualität und Lebensfreude** – ein perfektes Zuhause für alle, die modernen Wohnkomfort in einer der schönsten Städte Niederösterreichs suchen mit einer gesunden Nähe zu Wien.

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap