

## Maisonettewohnung mit 3 Schlafzimmer im Helenental



**Objektnummer: 311009**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helenenstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,91 m²
Nutzfläche:	105,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	15,51 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	219,75 €
Heizkosten:	78,66 €
USt.:	37,71 €
Provisionsangabe:	

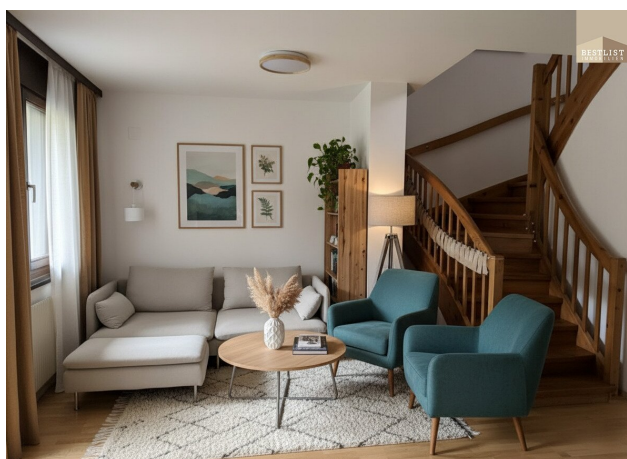
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

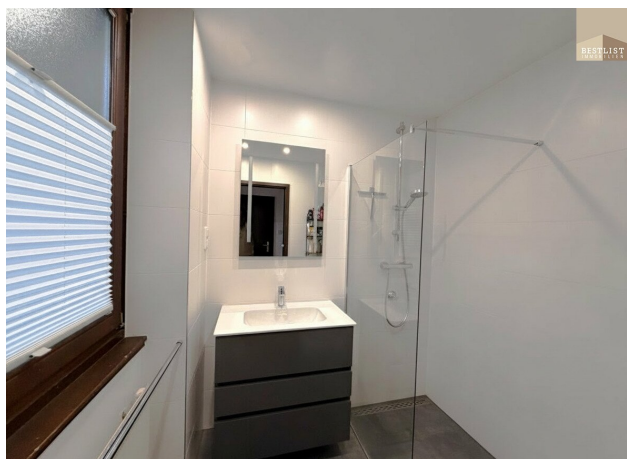




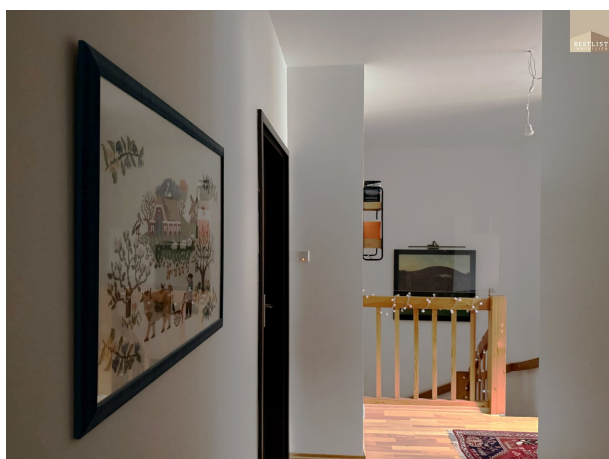




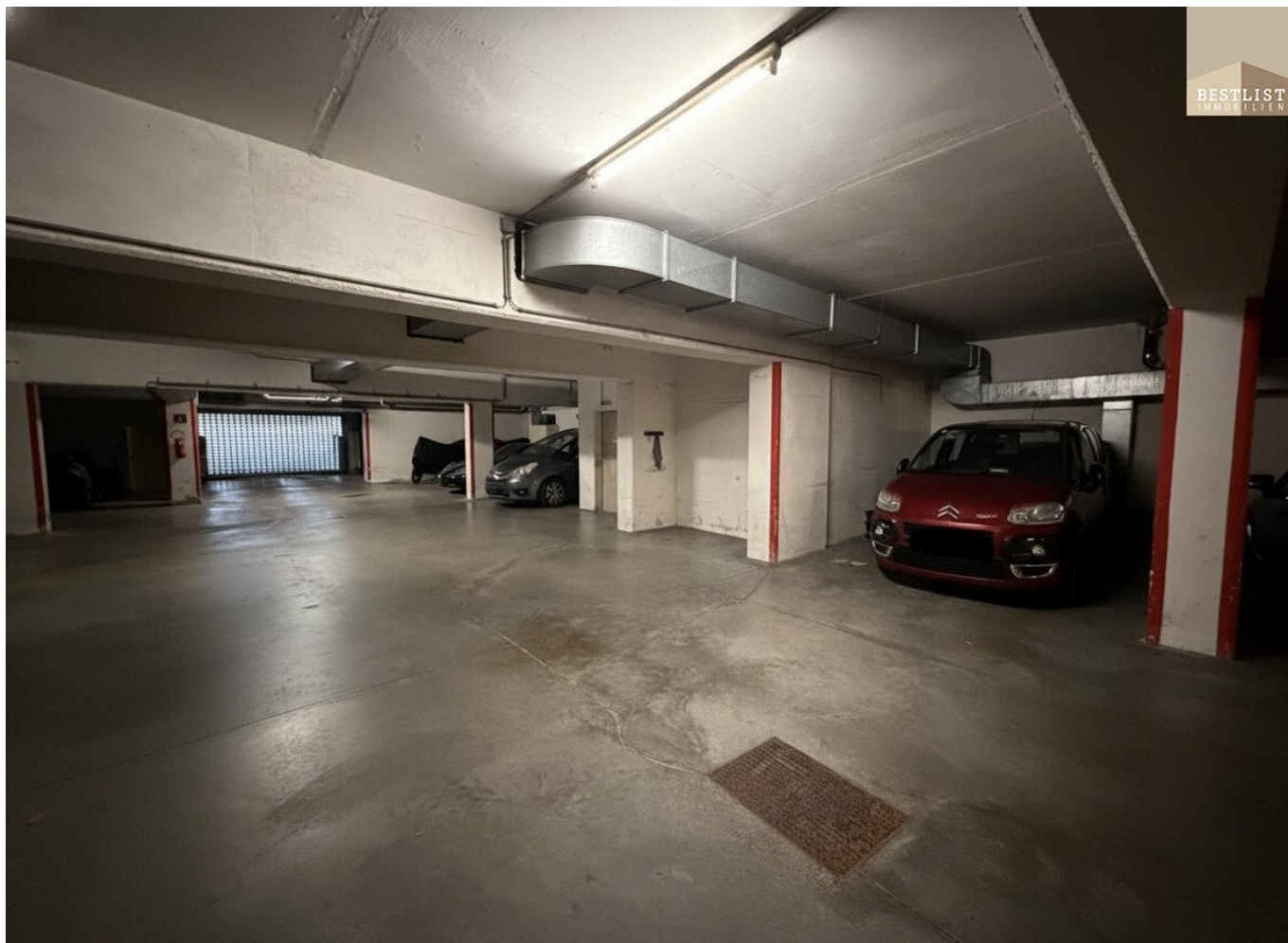




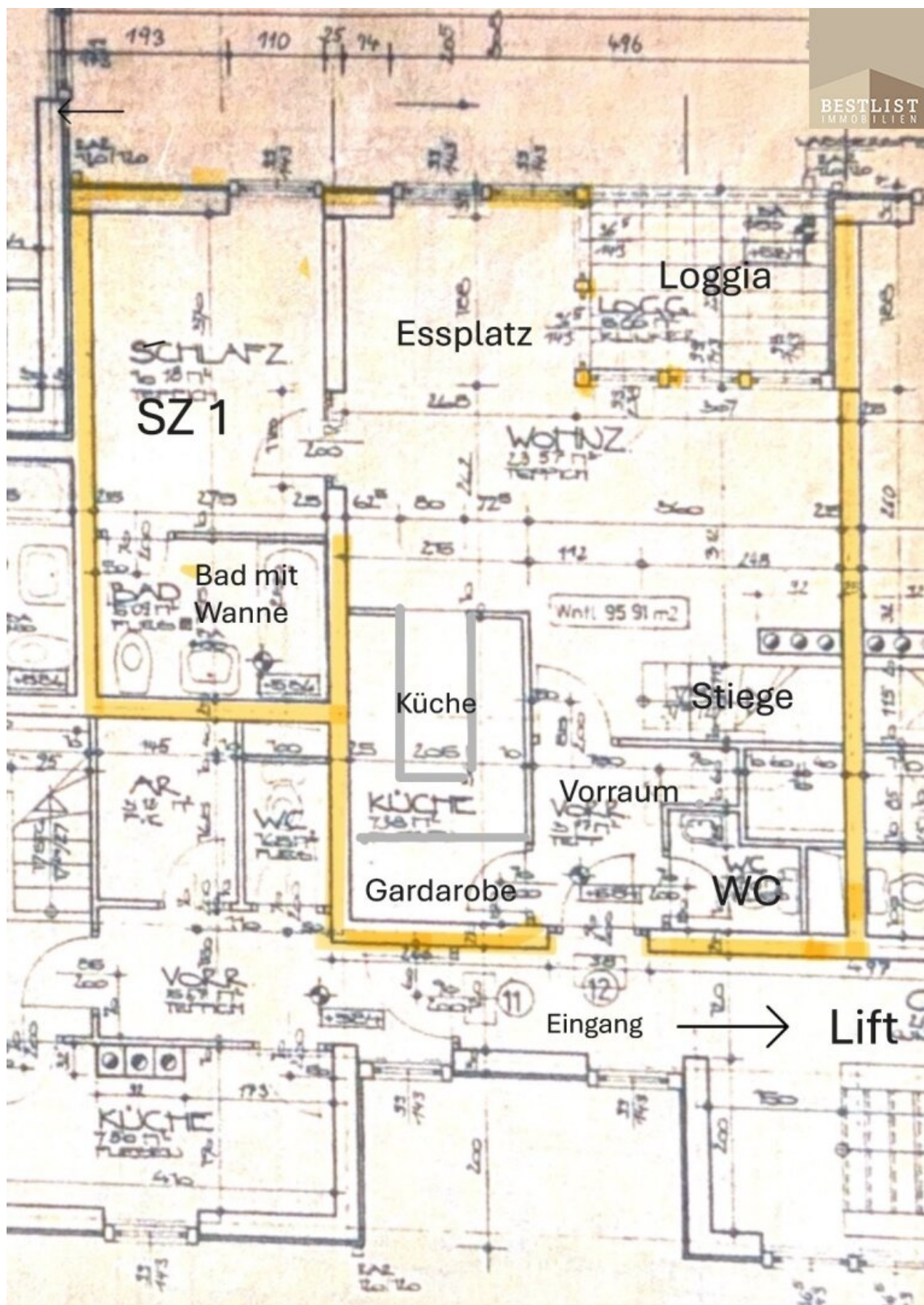












SZ 1

Essplatz

Loggia

Bad mit  
Wanne

Küche

Stiege

Vorraum

Garderobe

WC

Eingang

Lift



Obergeschoss

Terrasse

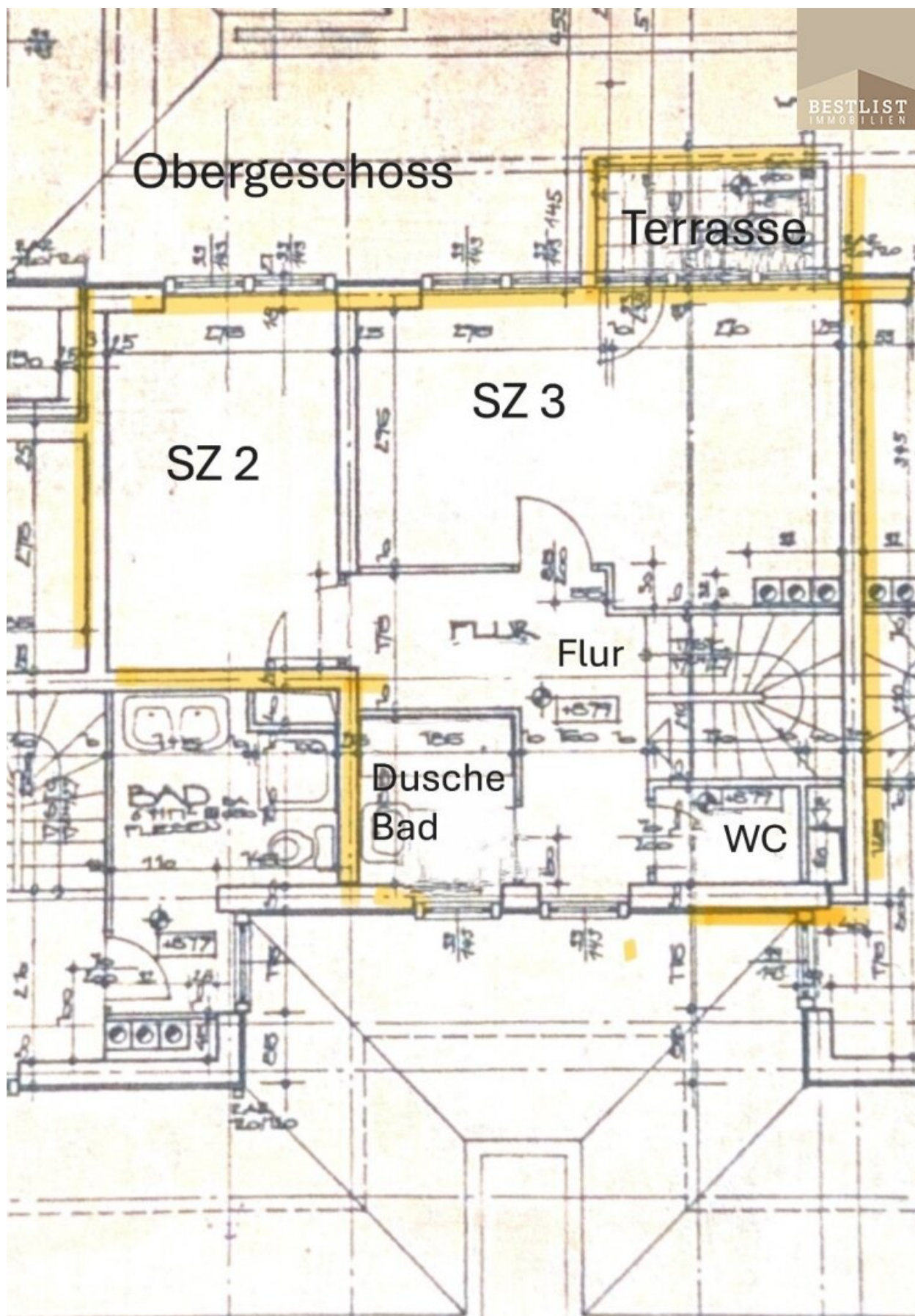
SZ 3

SZ 2

Flur

Dusche  
Bad

WC





## Objektbeschreibung

Diese Maisonettewohnung befindet sich im idyllischen Helenental bei Baden bei Wien. Sie liegt im Dachgeschoss sowie im zweiten Dachgeschoss eines sehr gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Ein Tiefgaragenplatz sowie ein geräumiger Keller (ca. 5,87m<sup>2</sup>) sind der Wohnung zugeordnet.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Über ein Vorzimmer mit praktischem Abstellraum bzw. Garderobenbereich sowie einer Gästetoilette gelangt man in das ca. 23,57 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit separater Küche. Von hier aus führen sowohl der Aufgang in das obere Geschoss als auch der Ausgang auf die südwestlich ausgerichtete Loggia mit ca. 5,66 m<sup>2</sup>. Diese bietet einen herrlichen Blick auf die umliegenden Bäume und das Helenental. Die absolute Ruhelage ist hier garantiert.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Schlafzimmer (ca. 10,18m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zu einem kürzlich renovierten Badezimmer.

### Obergeschoss Maisonette

Über den Flur gelangt man zu zwei weiteren Schlafzimmern (ca. 11,55 + 18,55m<sup>2</sup>), eines davon mit Zugang zur Terrasse (ca. 3,70m<sup>2</sup>). Zudem befinden sich hier ein Badezimmer (ca. 3,42m<sup>2</sup>) mit moderner bodengleicher Duschkabine sowie ein separates WC (ca. 1,70m<sup>2</sup>). Das Flurfenster ist nordseitig ausgerichtet und bietet einen besonderen Blick auf die Burg Ruine Rauhenstein, die abends stimmungsvoll beleuchtet wird und so ein unvergleichliches Ambiente schafft.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Küche und Bäder wurden vor wenigen Jahren hochwertig erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasanlage mittels Radiatoren. Die laufenden Betriebs-, Heiz- und Stromkosten sind niedrig.

### Fazit

Eine tolle Wohnung in naturnaher Ruhelage mit praktischer Raumaufteilung. Ideal für Menschen, die Wert auf Privatsphäre legen und eine Wohnung suchen, die mit den Anforderungen und Bedürfnissen über die Jahre mitwachsen kann. Sie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Singles mit Homeoffice-Bedarf oder Gästezimmern mit eigenem Bad.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form

ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <1.750m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.750m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <7.250m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.750m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.250m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap