

**Wohnen im Zentrum von Baden: DG-Wohnung mit Balkon
und Stellplatz im Innenhof**



Objektnummer: 8014/360

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2004
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,27
Gesamtmiete	1.700,00 €
Kaltmiete (netto)	1.314,76 €
Kaltmiete	1.545,45 €
Betriebskosten:	225,37 €
USt.:	154,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



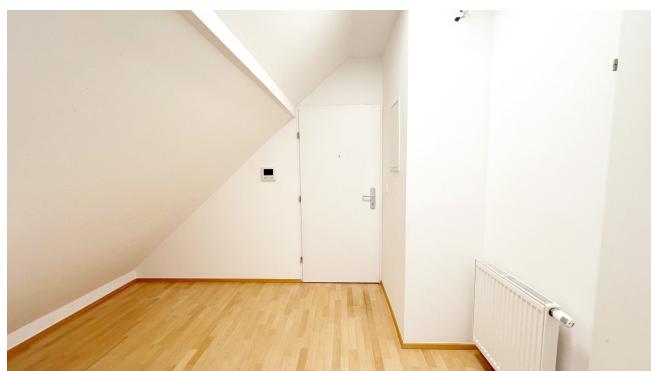
BA Rafaela Simic

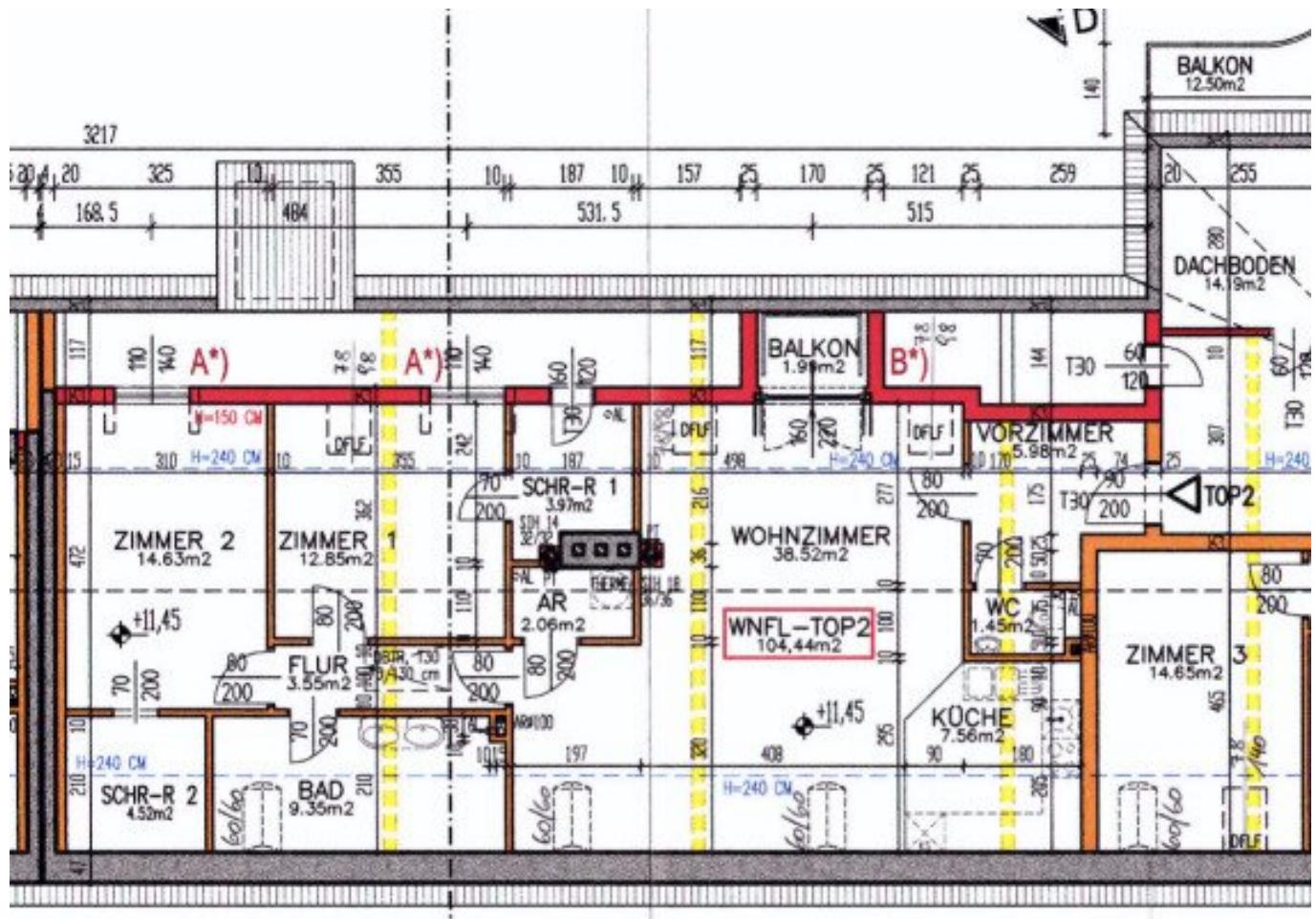
FiFu24 Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Baden zählt seit der Kaiserzeit zu den begehrtesten Wohn- und Kurstädten im Wiener Umland – bekannt für Stil, Kultur und Lebensqualität. Direkt am Josefsplatz, in einer der attraktivsten Lagen der Stadt, befindet sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit rund 104 m² Wohnfläche.

Die Wohnung überzeugt durch ein modernes, großzügiges Wohngefühl und eine **sehr helle Wohnatmosphäre**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Raumgefühl – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Lage und ein angenehmes Wohnambiente legen.

Der weitläufige Wohn-/Esbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und führt auf den Balkon mit Ausblick über die Dächer der Stadt. Besonders komfortabel: Beide Schlafzimmer verfügen jeweils über einen eigenen Schrankraum – eine seltene und äußerst praktische Lösung, die für Ordnung, Struktur und ein hochwertiges Wohngefühl sorgt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Stadtnähe und Ruhelage: Sowohl der Balkon als auch die Schlafzimmer sind in den Innenhof ausgerichtet. So genießt man das Leben im Zentrum – und kann dennoch ruhig schlafen und am Balkon das Vogelgezwitscher hören.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, der zusätzlich Stauraum schafft.

Zustand & Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernisierten und äußerst gepflegten Zustand. Sie wurde frisch ausgemalt, der Parkettboden wurde geschliffen und wirkt dadurch besonders hochwertig.

Im Badezimmer wurden die Wandfliesen lackiert, wodurch der Raum optisch deutlich aufgewertet wurde.

Auch der Balkon wurde durch einen neuen Bodenbelag sichtbar verbessert.

Ein zusätzlicher Mehrwert in dieser Lage: Ein **Stellplatz im Innenhof** ist inkludiert – ein komfortables Detail, das den Alltag deutlich erleichtert.

Highlights

- ca. 104 m² Nutzfläche

- **3 Zimmer**, Dachgeschoss
- **sehr helle Wohnung** mit großzügigen Fensterflächen
- **Balkon mit Ausblick über die Dächer Badens**
- **Stellplatz im Innenhof inkludiert**
- hochwertige DAN Einbauküche
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- 2 Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet
- separates WC
- Abstellraum
- Klimaanlage wird noch eingebaut
- frisch ausgemalt
- Parkettboden geschliffen
- Balkonboden wird erneuert
- elektrische Beschattung (Rollläden/Raffstores)
- Etagenheizung (Gas)

Lage

Die Lage am Josefsplatz vereint urbane Infrastruktur mit dem besonderen Flair der Stadt Baden. Restaurants, Cafés, Boutiquen, Nahversorgung und Kulturangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die **Endstation der Badner Bahn** befindet sich nur **ca. 50 m** entfernt. Der **Bahnhof Baden** ist in etwa **10 Gehminuten** erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung Richtung Wien und Umgebung. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – die **Südautobahn A2** erreichen Sie in rund **10 Minuten**.

Für Freizeit und Erholung bietet Baden eine außergewöhnliche Auswahl: Kurpark, Helenental, Anninger sowie die Römertherme und das Stadtbäd machen diese Stadt zu einem Standort mit hohem Wohnwert – und diese Wohnung zu einer Adresse, die man selten in dieser Qualität findet.

- Badner Bahn: ca. 50 m
- Bahnhof Baden: ca. 600 m
- Restaurant El Gaucho: ca. 130 m
- Römertherme Baden: ca. 900 m
- Kulturangebot und Innenstadt fußläufig erreichbar

Mietkonditionen

Miete: 1.700 Euro / Monat

Kaution: 3 Bruttonmonsiten

Besichtigung

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaplers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap