

## **Maisonette Wohnung in bester Lage in Baden im Metternichhof!**



**Objektnummer: 8473/102**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresiengasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	69,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 112,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	272.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.942,03 €
Betriebskosten:	106,10 €
USt.:	10,61 €
Provisionsangabe:	

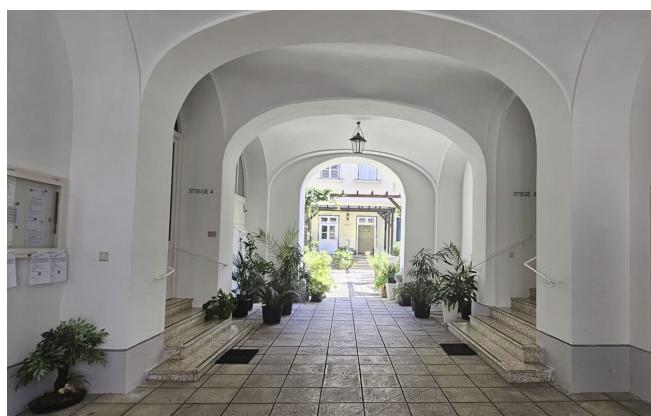
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

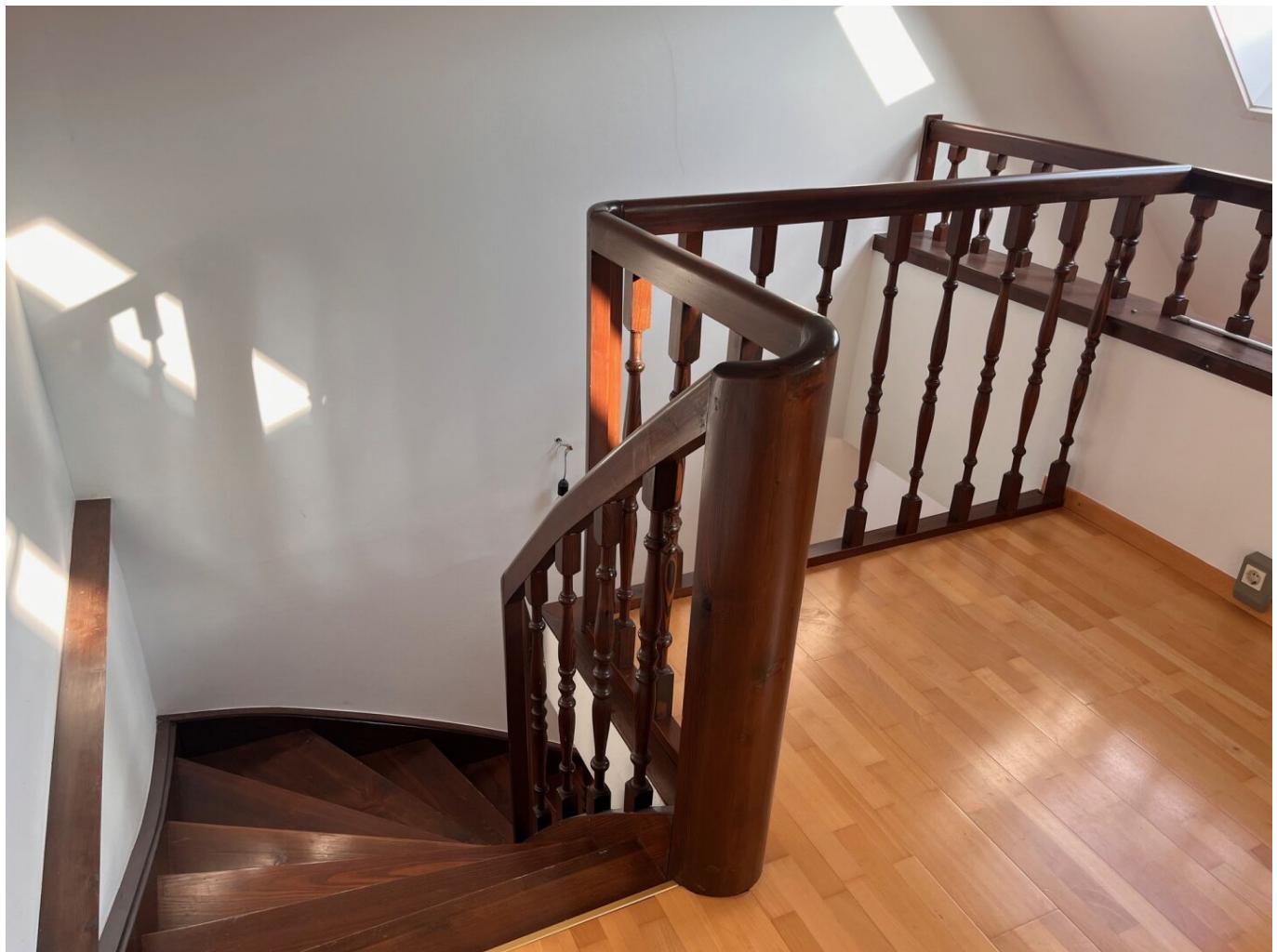
## Ihr Ansprechpartner



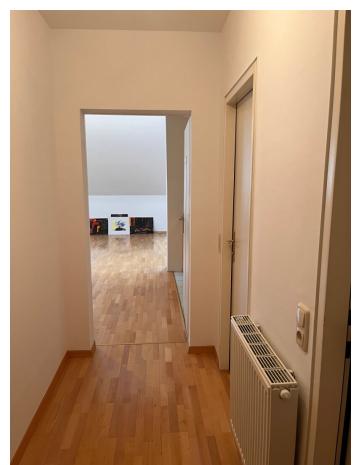
**Ing. Harald Winter**

Winter Immobilien & Investments











# Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde in den 80er Jahren unter Beibehaltung der denkmalgeschützten Außenfassade und des repräsentativen Eingangsbereiches neu errichtet, die Wohnung befindet sich im 2. bzw. 3. Obergeschoß und ist Richtung des sehr repräsentativen und begrünten Innenhof ausgerichtet.

**Die 2 Zimmer Maisonette Stadtwohnung befindet sich in dem repräsentativen METTERNICHHOF in bester Citylage inmitten der idyllischen Kurstadt Baden bei Wien. Mit einer Wohnfläche von circa 69m<sup>2</sup> (aufgeteilt auf 2 Ebenen) und 2 Zimmern sowie einen zusätzlichen Schrankraum bietet diese Immobilie genügend Platz für Singles oder Paare. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und beziehbar!**

Betreten wird die 2 Zimmer Maisonette Wohnung über den herrschaftlichen Haus-Eingangsbereich und den vorhanden Lift. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Schrank / Abstellraum, 1 Bad, 1 getrenntes WC, sowie einem offenen Wohn / Essbereich mit integrierter Einbauküche in der unteren Wohnebene (situierter im 2. OG - mit Lift). Über eine offene Holzstiege gelangt man in die obere Wohnebene (situierter im 3. OG), dieser offene und helle Galeriebereich kann als Schlaf / Bürobereich ideal genutzt werden kann.

In dem Kaufpreis inkludiert ist ein Kellerabteil.

**Wenn Sie ruhig und trotzdem mitten im Geschehen wohnen möchten - und die Vorteile einer perfekten Infrastruktur nicht missen wollen, empfehle ich Ihnen die Besichtigungsmöglichkeit am Samstag, den 03.01.2026 zu nutzen. Melden Sie sich und vereinbaren Sie mit uns einen persönlichen Besichtigungsstermin!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf (0664 / 639 22 01) oder schriftliche Kontaktanfrage per E-Mail (info@immo.winter.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap