

## 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Wohnlage von Baden



**Objektnummer: 311024**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helenenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	76,75 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	249.900,00 €
Kaufpreis / m²:	3.256,03 €
Betriebskosten:	195,01 €
USt.:	19,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 51 44 162





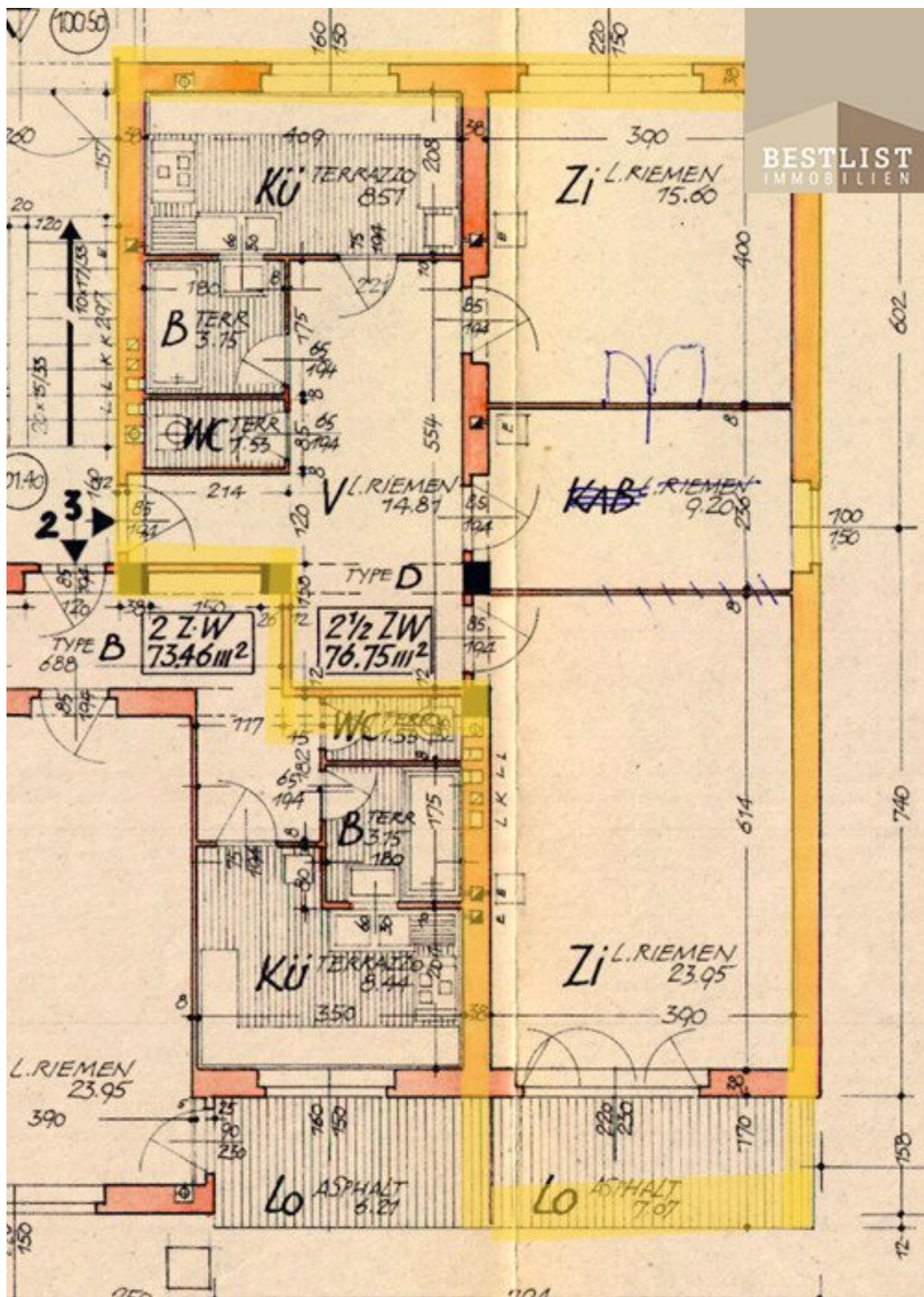












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage von Baden**, in der **Helenenstraße**.

Die Wohnung befindet sich **nicht direkt an der Straße**, sondern ist **zurückversetzt hinter einem begrünten Vorgarten** situiert.

Sie grenzt an den wunderschönen **Doblhoffpark**.

Die Einheit überzeugt durch einen **funktionalen Grundriss**, eine **südostseitig ausgerichtete Loggia** sowie durch **attraktives Entwicklungspotenzial**.

### Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer
- Küche
- Wohnraum mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Loggia (Südost-Ausrichtung)

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **zentralen, gut dimensionierten Vorraum**, von dem aus sämtliche Räume getrennt begehbar sind. Der **große Wohnbereich mit vorgelagerter Loggia** bietet durch die Südost-Ausrichtung angenehme Lichtverhältnisse.



Schlafzimmer, Küche, Badezimmer sowie das separate WC sind ideal vom Vorraum aus erreichbar.

Die Wohnung war ursprünglich als **2-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem ca. 9 m<sup>2</sup> großem Kabinett** konzipiert und kann mit **überschaubarem baulichem Aufwand** wieder in diese Raumstruktur rückgeführt werden – ein klarer Mehrwert für zukünftige Nutzungsvarianten.

### **Lage & Infrastruktur**

Die **Helenenstraße** zählt zu den **gefragten und etablierten Wohnlagen der Kurstadt Baden**.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, Grünflächen und einer ruhigen Nachbarschaft.

- **Baden Stadtzentrum** in kurzer Zeit erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs**, Apotheken, Ärzte und Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
- **Öffentliche Verkehrsanbindung** (Bus, Badner Bahn, Bahnhof Baden) gut erreichbar
- **Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen** im Nahbereich
- Schnelle Anbindung an **Wien und das südliche Umland**

### **Zusammenfassung**

???????Diese Wohnung bietet eine **ruhige Lage**, einen **soliden Grundriss** und **klare Entwicklungsmöglichkeiten**.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.750m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap