

**Ankommen, durchatmen, zuhause sein – Ruhige  
3-Zimmer-Wohnung nahe Zentrum Baden**



**Objektnummer: 6013/1207**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	83,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,77
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

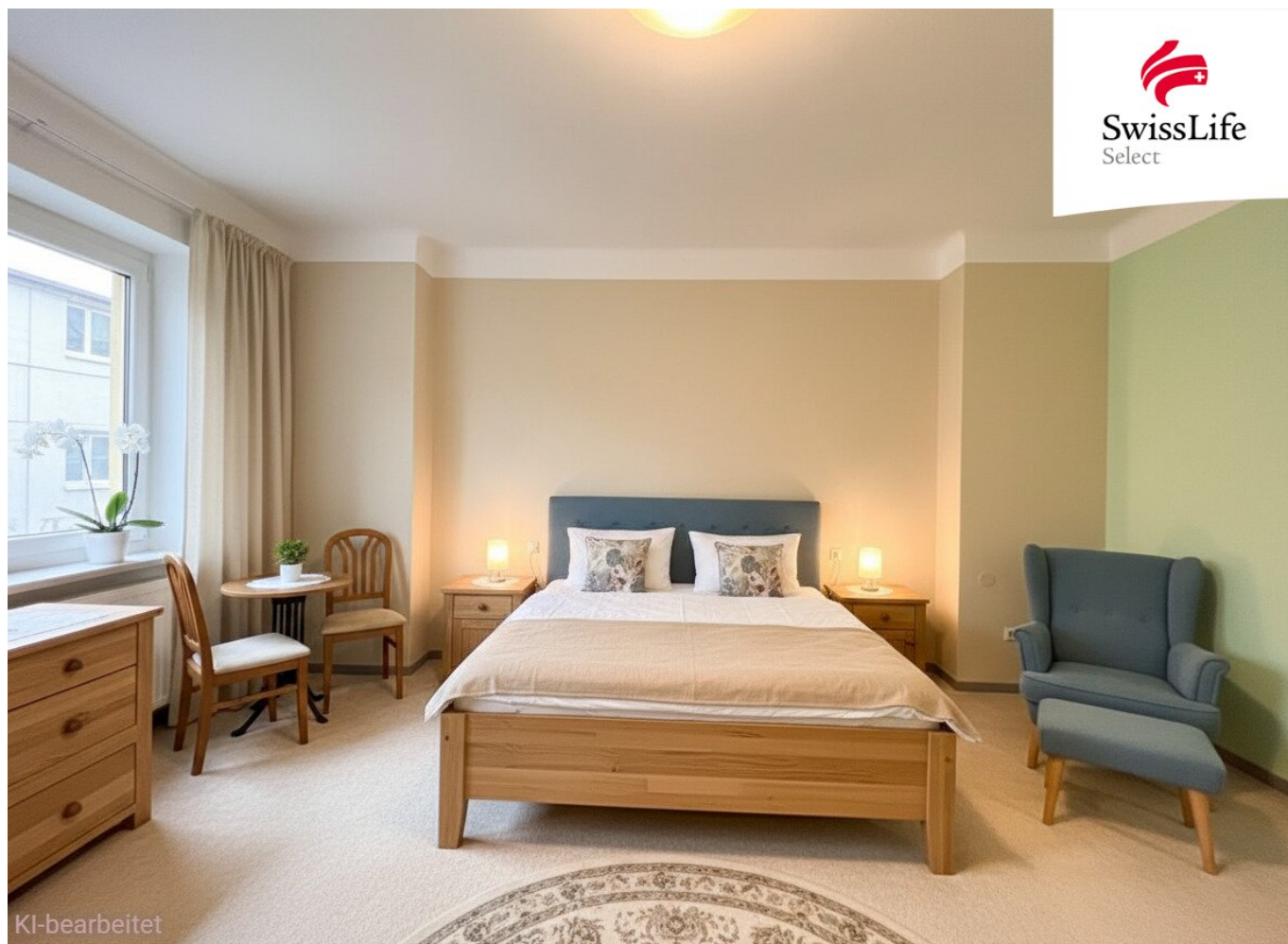
## Ihr Ansprechpartner



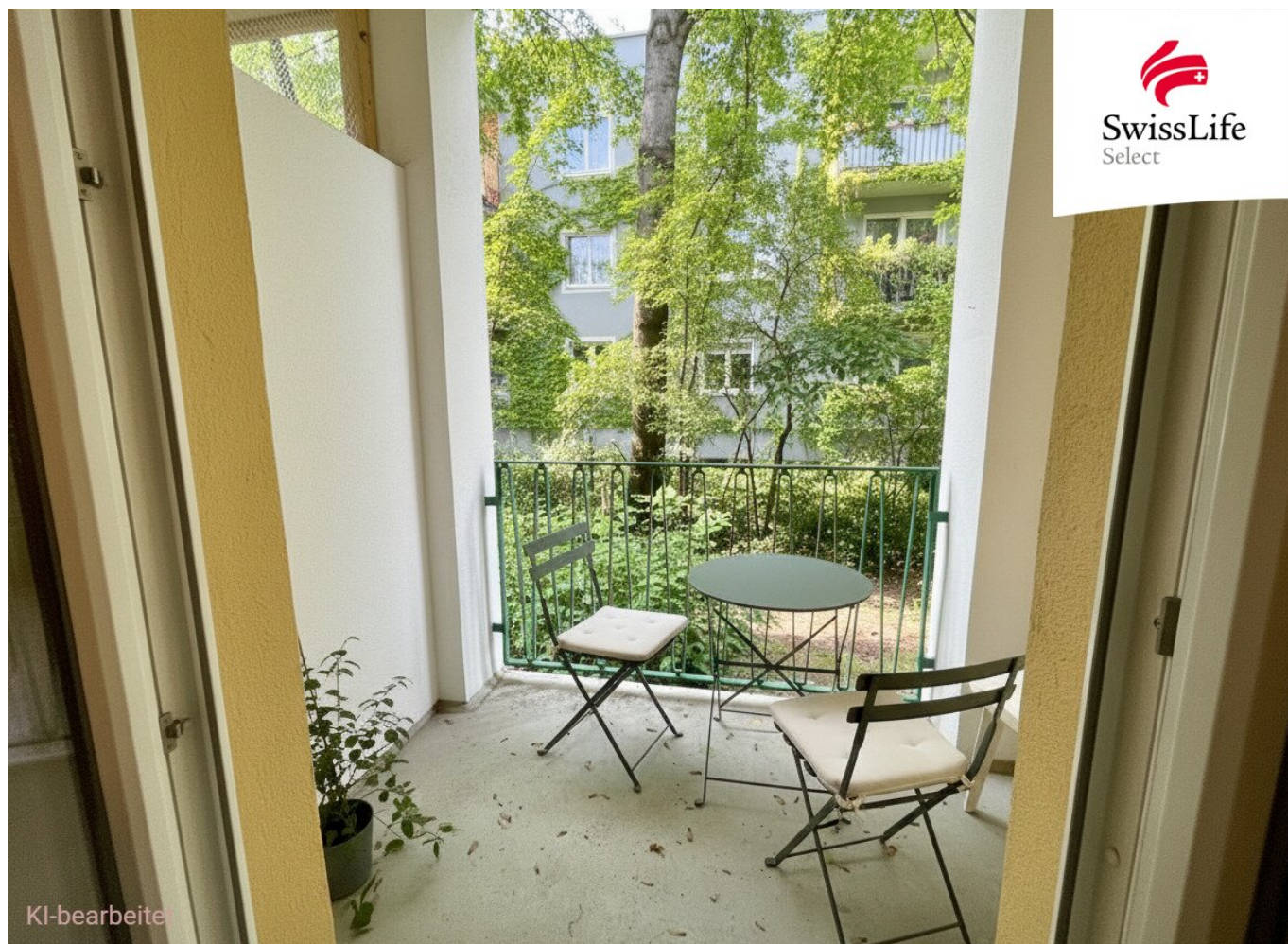
**Stephanie Zowa**

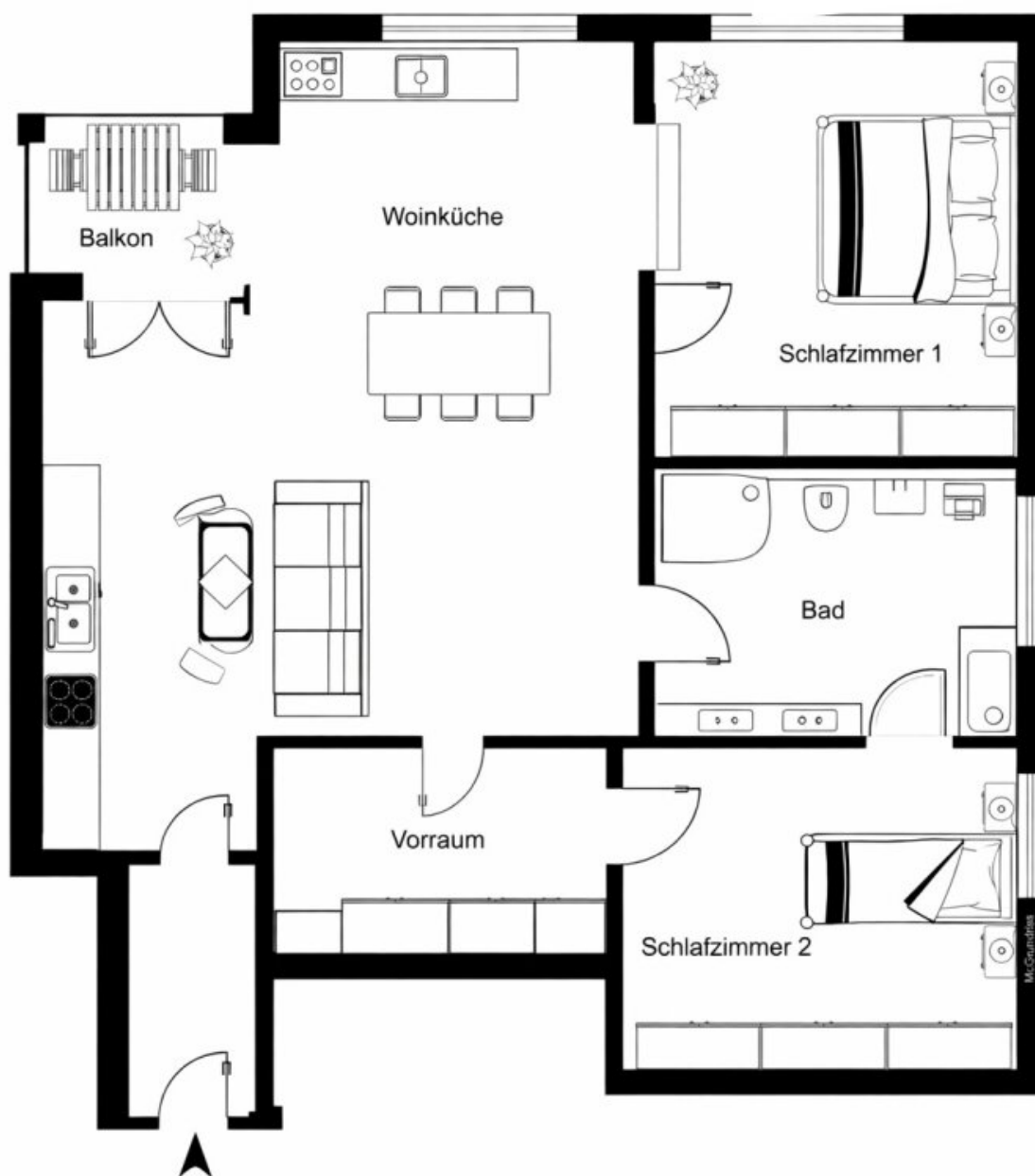
Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 664 30 699 80









## Objektbeschreibung

Manchmal ist es Zeit, sich das Wohnen leichter zu machen. Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage bietet genau das: eine angenehme, überschaubare Wohnsituation mit viel Grün rundum – und gleichzeitig kurze Wege in die Badener Innenstadt.

Hier wohnen Sie geschützt vor Verkehrslärm, mit Blick ins Grüne und dennoch so zentral, dass Sie Einkäufe, Arzttermine oder den Spaziergang ins Zentrum bequem zu Fuß erledigen können.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe schätzen, aber nicht auf Infrastruktur verzichten möchten.

## Warum diese Wohnung besonders gut zu Ihnen passt

- Ruhige Innenhoflage – kein Durchzugsverkehr
- Gepflegtes Haus mit gewachsener Nachbarschaft
- 7 Stiegen bis zur Wohnung – angenehm erreichbar
- Großzügig geschnittene Räume - wie damals!
- Großzügiger Vorraum mit viel Stauraum
- Balkon direkt von der Küche-oder Wohnkpche aus
- Renovierte Sanitärbereiche
- Großes Kellerabteil
- Bahnhof und Innenstadt fußläufig erreichbar

# **Die Wohnung – übersichtlich, gepflegt, angenehm**

## **Der Eingangsbereich**

Der großzügige Vorraum bietet dank bestehender Einbauschränke viel praktischen Stauraum. Alles ist ordentlich verstaut – Jacken, Schuhe, Haushaltsgeräte – ohne dass Wohnräume überladen wirken.

## **Küche mit Balkon (aktuell oder Wohnküche bei Öffnung der Wand)**

Die separate Küche ist funktional angelegt und bietet direkten Zugang zum Balkon. Ein idealer Platz für den Morgenkaffee oder ein paar Blumen und Kräuter. Wer es offener möchte, kann die Küche auch mit dem Wohnraum verbinden.

## **Wohnzimmer & Schlafzimmer**

Das Wohnzimmer ist freundlich und ruhig gelegen – ein angenehmer Mittelpunkt des Alltags.

Von hier gelangen Sie in das großzügige Hauptschlafzimmer mit rund 20 m<sup>2</sup> – ausreichend Platz für ein großes Bett, Schränke und eine gemütliche Leseecke.

## **Zweites Zimmer**

Ob als Gästezimmer für Familie und Enkel, als Arbeitszimmer oder als persönlicher Rückzugsraum – dieses Zimmer passt sich Ihren Bedürfnissen an.

## **Bad & WC**

Die Oberflächen wurden renoviert und befinden sich in gepflegtem Zustand – sofort nutzbar, ohne Renovierungsstress.

## **Der Keller**

Ein echtes Komfortplus ist das außergewöhnlich große Kellerabteil. Hier findet alles Platz, was man nicht täglich braucht – von Erinnerungsstücken bis zu Saisondekoration oder sogar ein 2. Tiefkühler?!

## **Die Lage – bequem, grün und gut angebunden**

Die Wohnung befindet sich in Baden, Wiener Straße 41–43, in ruhiger Innenhoflage innerhalb eines gepflegten Wohnensembles aus den 1950er-Jahren.

Besonders angenehm:

- Bahnhof Baden: ca. 8–10 Gehminuten
- Innenstadt / Hauptplatz: ca. 10–12 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte in der näheren Umgebung
- Kurpark Baden und Thermalstrandbad direkt im Ort

Gerade wenn man alltägliche Wege gerne zu Fuß erledigt, zeigt diese Lage ihren großen Vorteil. Zentral genug für Erledigungen – ruhig genug für erholsames Wohnen.

## **Für wen eignet sich diese Wohnung besonders?**

- Für Paare, die sich verkleinern möchten
- Für Ruheständler, die stadtnah wohnen möchten
- Für Menschen, die ein überschaubares, gepflegtes Zuhause suchen
- Für Käufer, die Wert auf nachhaltige Lagequalität legen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <10.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap