Erstbezug nach Sanierung - Grünblick, Sonne und viel Raum zur Entspannung



Objektnummer: 7485/235

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helenenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	287,00 €
Sonstige Kosten:	165,00 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09


KI-bearbeitet





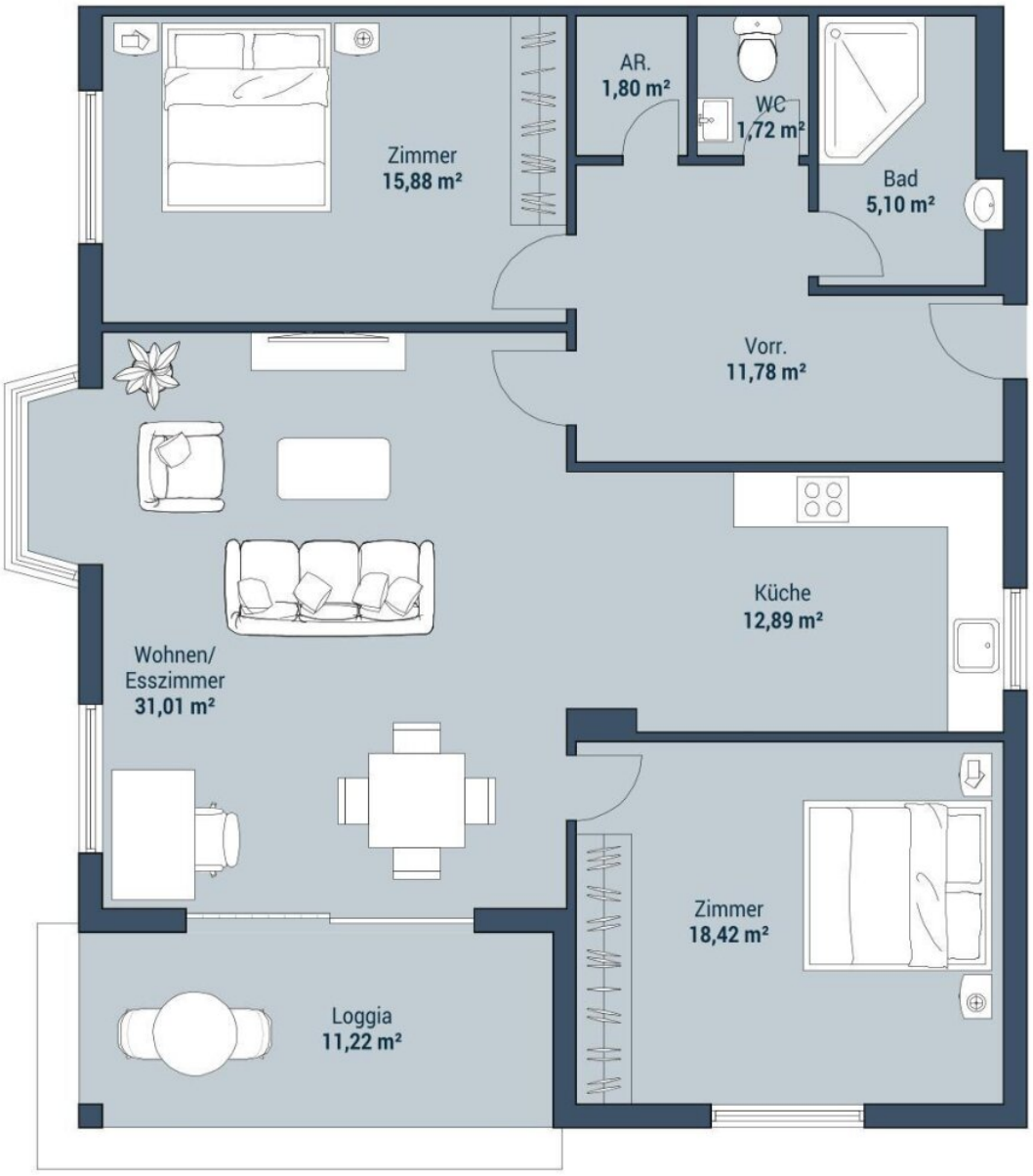











Zimmer
15,88 m²
AR.
1,80 m²
WC
1,72 m²
Bad
5,10 m²
Vorr.
11,78 m²
Küche
12,89 m²
Wohnen/
Esszimmer
31,01 m²
Zimmer
18,42 m²
Loggia
11,22 m²

Objektbeschreibung

Großzügige Terrassenwohnung mit sonnigem Gartenblick

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, die **Ruhe, Großzügigkeit und modernen Wohnkomfort** perfekt vereint. Nach einer Oberflächen-**Sanierung** präsentiert sich diese Immobilie als **schlüsselfertiger Erstbezug** in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr **1990**.

Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:

- Badezimmer, Toilette und Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss erscheinen im neuen Glanz
- Erneuerung der Elektrik inkl. E-Befund.
- Neue Malerei (weiß)

Jeder der Interessenten ist ÜBERRASCHT wie ruhig es im Helenental sein kann. Mit dem Bus ein paar Schritte vorm Haus sind sie in 9 MINUTEN am BAHNHOF.

Auf rund **109 m² Wohnfläche** inkl. einer 11 m² Loggia genießen Sie ein besonders großzügiges Raumgefühl – ideal für Paare mit Platzbedarf, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Wohnen mit Ruhe, Licht & Raum

Alle Räume sind in **Innenhof-Lage** ausgerichtet – eine seltene Qualität, die für entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** und überzeugt durch ihre angenehme Helligkeit und den durchdachten Grundriss.

Die Loggia bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Inklusive Ausblick auf die Burgruine Rauheneck.

Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug nach Modernisierung – schlüsselfertig**

- **Großzügige 109 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer** – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Das 2.Schlafzimmer wird aktuell als Esszimmer verwendet und eröffnet somit noch mehr Wohnraum.
- **Ruhelage (Gartenanlage)**
- **Loggia** mit angenehmer SÜD-Ausrichtung
- Hochwertige Ausstattung
- Außenjalousien in den Schlafzimmern
- Die alternde Küche wurde bereits entfernt und so ist Platz für etwas Neues
- Baujahr **1990 – solide Neubauqualität**
- **Sehr guter Zustand – sofort bezugsbereit**

Komfort & Zusatzoptionen

Garage im Haus: Ein Garagenplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für alle, die

? **mehr Platz zum Leben** suchen

? Wert auf **Ruhe und Qualität** legen

? eine **sofort bezugsfertige Immobilie** möchten

? und eine **langfristige Wohnlösung mit hoher Lebensqualität** suchen

? **Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung und entdecken Sie diese großzügige Oase.**

Ein Zuhause, das Raum zum Leben und Durchatmen bietet.

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 <1.250m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <7.750m
Universität <7.750m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.250m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap