

Ihr neues Zuhause im Stadtzentrum in Baden – Ruhe, Raum und Lebensqualität



Objektnummer: 95914

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonsgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,60 m ²
Heizwärmebedarf:	A 26,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,26
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
USt.:	14,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

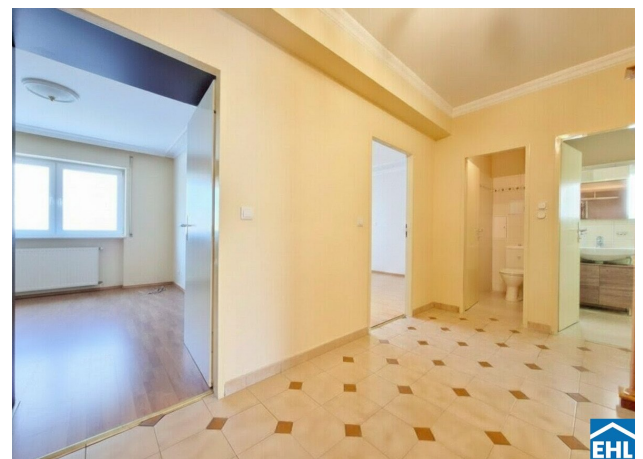






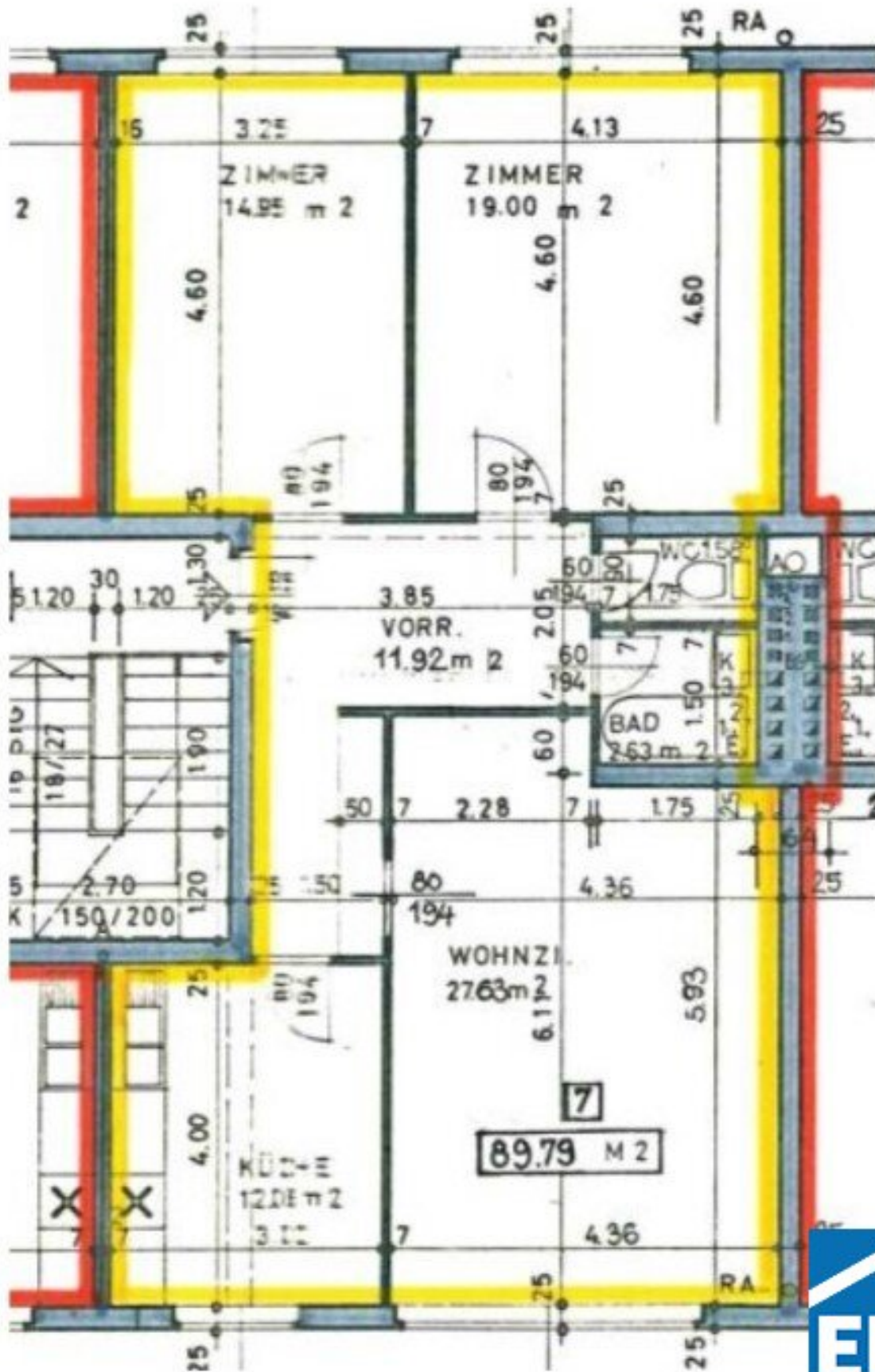












Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im Stadtzentrum in Baden – Ruhe, Raum und Lebensqualität

Nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt eröffnet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe – ein Ort, an dem Sie ankommen und sich sofort wohlfühlen.

Im 3. Stock eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1975 gelegen (ohne Lift), besticht die Wohnung durch ihre angenehme Hoflage mit Blick ins Grüne. Hier genießen Sie wohltuende Ruhe, fernab vom Trubel, und dennoch mitten im Geschehen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es, alle Zimmer zentral vom Vorraum aus zu betreten – ideal für ein harmonisches Wohngefühl.

Das lichtdurchflutete, südseitige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Stunden ein. Die separate, großzügige Küche bietet nicht nur Platz zum Kochen und Genießen, sondern auch Potenzial für individuelle Gestaltung – sogar die Schaffung eines weiteren Zimmers ist denkbar. Zwei ruhige Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für erholsame Nächte.

Das Gebäude wurde vor rund zehn Jahren umfassend thermisch saniert und präsentiert sich in einem sehr guten energetischen Zustand. Auch die Fenster dieser Wohnung wurden in diesem Zuge erneuert. Ein praktisches Kellerabteil sowie die Nutzungsmöglichkeit von Pkw-Stellplätzen im Innenhof runden das Angebot ab.

Ein in den Betriebskosten enthaltenes Sanierungsdarlehen (unter „Sonstiges“ ausgewiesen) läuft planmäßig mit 1. Juli 2031 aus, wodurch sich künftig eine spürbare Entlastung ergeben kann.

Highlights auf einen Blick:

- Ruhige Hoflage mit schönem Grünblick
- Großzügiges, südseitiges Wohnzimmer mit viel Licht
- Zwei geräumige, hofseitige Schlafzimmer als perfekte Rückzugsorte
- Separate Küche mit Entwicklungspotenzial (z. B. viertes Zimmer)

- Zentrale Begehbarkeit aller Räume
- Thermisch saniertes Gebäude & erneuerte Fenster
- Kellerabteil mit ca. 8 m² zusätzlichem Stauraum
- Allgemeine Pkw-Stellplätze im Innenhof (nach Verfügbarkeit)
- Zentrumsnahe Lage in Baden

Baden bei Wien – Lebensgefühl inklusive

Die charmante Altstadt verzaubert mit historischer Eleganz, kleinen Boutiquen und gemütlichen Cafés. Der idyllische Kurpark und die lebendige Fußgängerzone laden zum Flanieren ein, während kulturelle Highlights wie das Casino Baden und das Stadttheater sowie eine vielfältige Gastronomieszene für höchste Lebensqualität sorgen.

Und wenn es doch einmal in die Stadt geht: Wien erreichen Sie schnell und bequem mit der Badner Bahn oder dem Zug – perfekt für alle, die Ruhe genießen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.000m



Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.