Wohnen über den Dächern von Baden – 3 Zimmer mit traumhaftem Ausblick



Objektnummer: 311065

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	75,83 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	134,49 €
Heizkosten:	112,82 €
USt.:	32,64 €

Infos zu Preis:

Die angegebene Betriebskosten sind bereits inklusive Heizkosten & Warmwasser!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien GmbH







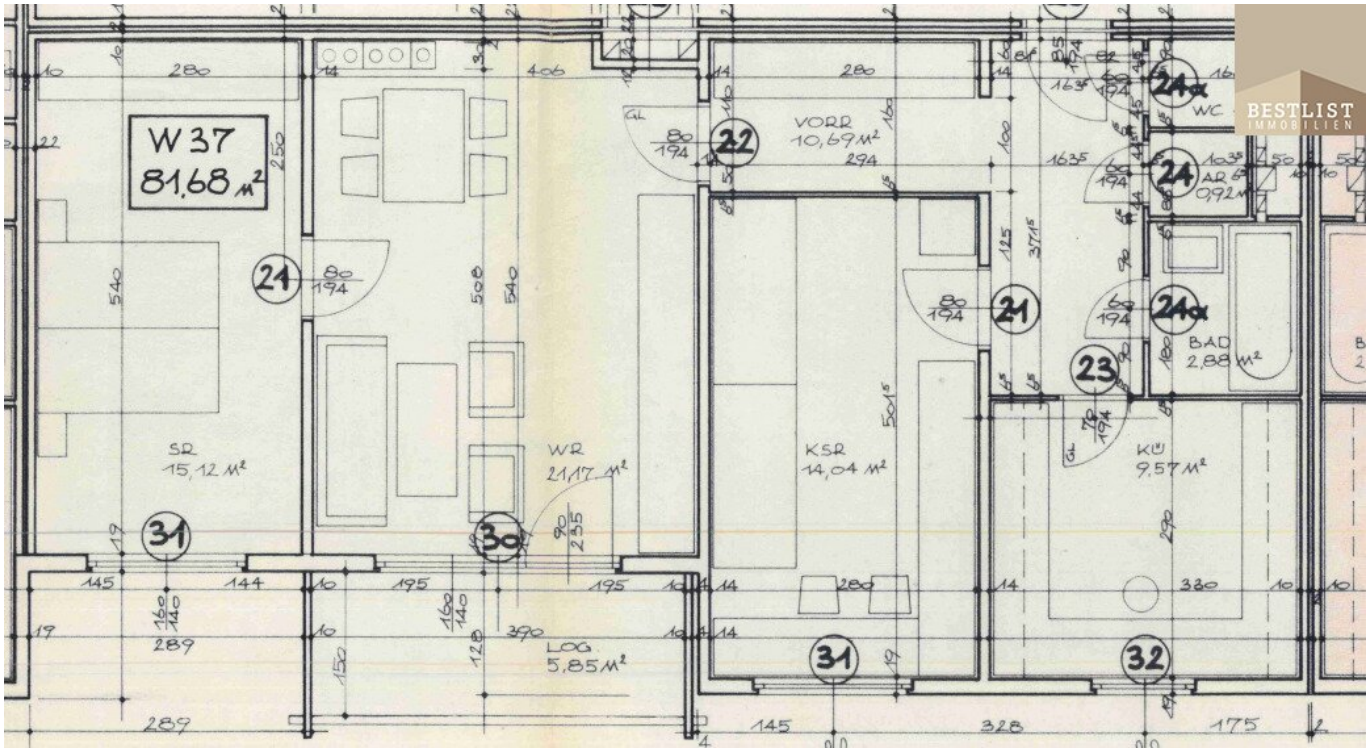











W 37
81,68 m²
SR
15,12 m²
WR
21,17 m²
LOG
5,85 m²
VORR
10,69 m²
KSR
14,04 m²
KÜ
9,57 m²
BAD
2,88 m²
WC
AR
0,92 m²
21
21a
22
23
24
24a
30
31
32

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese äußerst **helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** in verkehrsgünstiger Lage am Schießgraben. Die Immobilie befindet sich **im 4. Liftstock** eines ordentlichen und gepflegten Wohnhauses und ist bequem über einen großzügigen Lift erreichbar, der bereits im Hochparterre zugänglich ist.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **geräumiger Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Linkerhand befinden sich ein **separates WC**, ein **Badezimmer** sowie ein **praktischer Abstellraum**. Am Ende des Ganges erschließen sich eine großzügige Küche sowie ein erstes Schlafzimmer.

Rechterhand entlang des Flurs gelangt man in das **helle und einladende Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **westseitigen Loggia**. Diese bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Abendstunden in der Sonne und eröffnet einen beeindruckenden **Ausblick über ganz Baden** – vom Mitterberg bis hin zum Schneeberg bei klarer Sicht.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres, ebenfalls **lichtdurchflutetes Schlafzimmer**, welches direkt an den Wohnbereich anschließt.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein **PKW-Garagenstellplatz** kann optional um € 20.000,- erworben werden. Alternativ besteht die Möglichkeit bequem im öffentlichen Straßenraum zu parken.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage in Baden – einer der begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs. Die Stadt vereint hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie einem vielfältigen Kulturangebot. Historische Architektur, Thermalbäder, das bekannte Casino sowie zahlreiche Grünflächen und Wanderwege machen Baden zu einem besonders attraktiven Wohnort.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet sich ein Supermarkt (BILLA), der fußläufig erreichbar ist. Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und unkompliziert erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht sowohl eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums als auch eine komfortable Anbindung Richtung Wien.

Diese Immobilie bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensgefühl.

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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap