

**Willkommen über den Dächern von Baden!**



**Objektnummer: 311092**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	175,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,22
Kaufpreis:	795.900,00 €
Betriebskosten:	411,76 €
USt.:	44,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

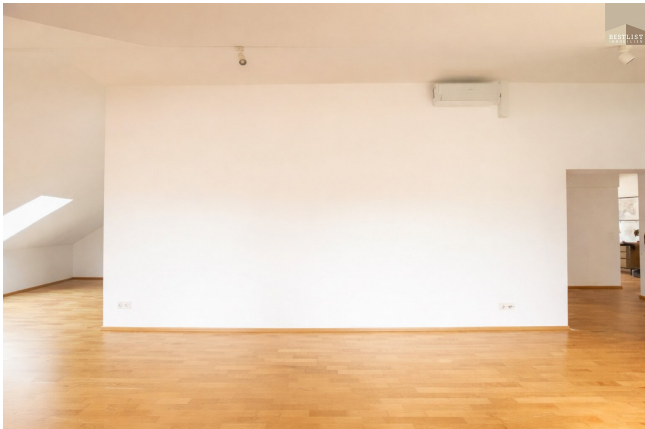


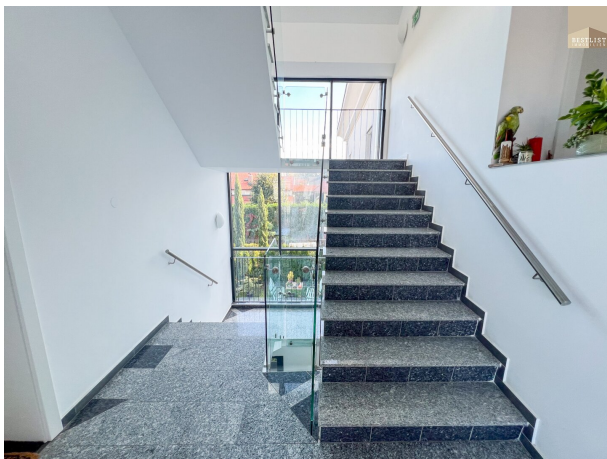
### Florian Stift

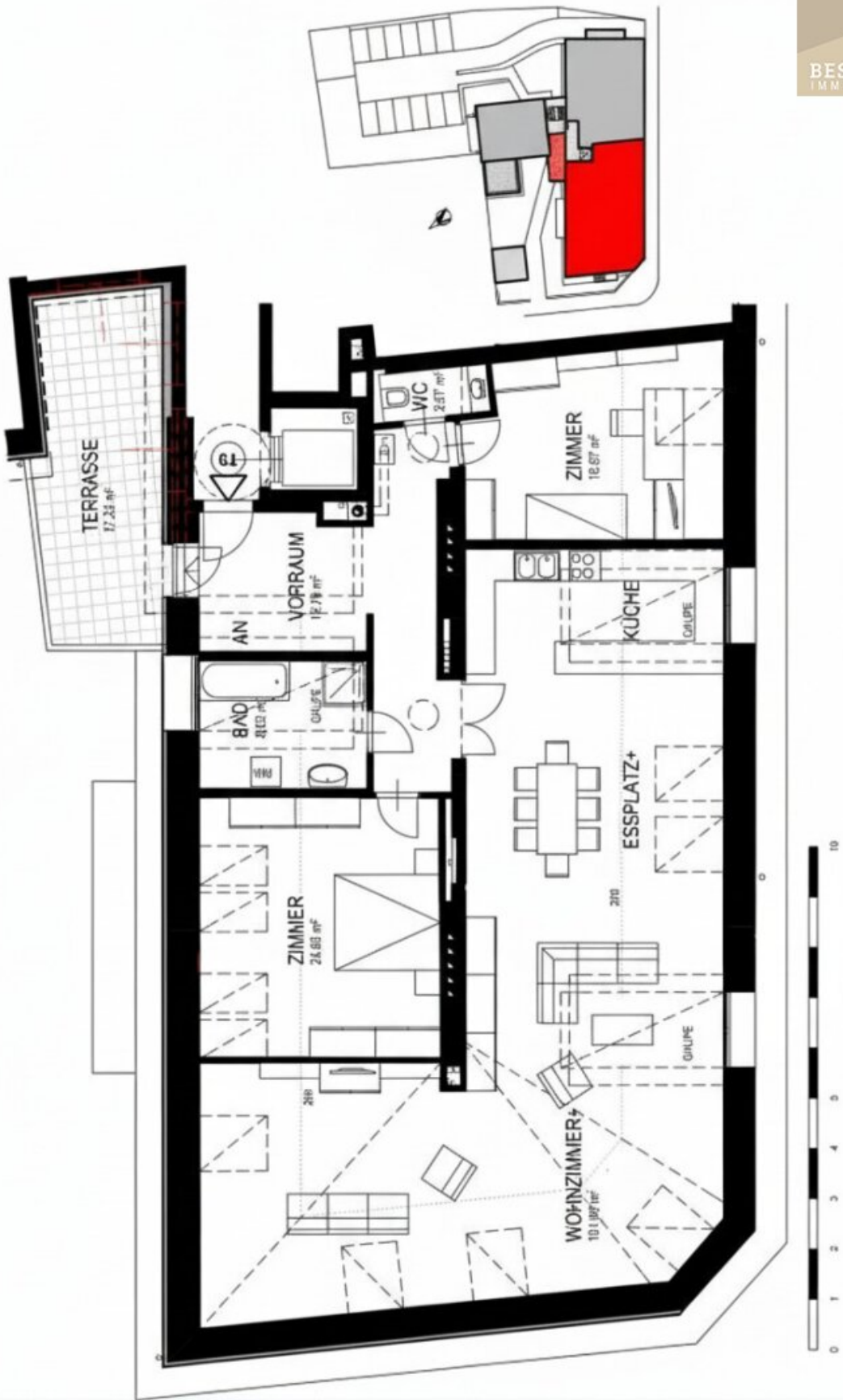
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden











Friedrichstraße 23  
2500 Baden

SITUA BESTLIST  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

In einer der schönsten Wohnlagen Badens präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung –

ein Zuhause, das mit Weitläufigkeit, Helligkeit und einem beeindruckenden Fernblick begeistert.

### Fakten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 175,93 m<sup>2</sup>
- **Terrasse**
- **Zimmer:** derzeit 3, optional auf 4 erweiterbar
- **Etage:** 2. Liftstock (Dachgeschoss)
- **Böden:** Parkett & Fliesen
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung / Fußbodenheizung
- **Klimaanlage:** 2x Wohnzimmer & 1x Schlafzimmer
- **Außenrollläden:** elektrisch, mit Regensensor
- **Kellerabteil**
- **Wohnhaus:** 2016 generalsaniert
- **Kfz-Stellplatz:** im Kaufpreis enthalten

## Raum, Licht und Atmosphäre

Schon beim Betreten dieser Wohnung fühlt man sich sofort wohl. Das einladende **Vorzimmer** bietet großzügig Platz für die Garderobe – ein stilvoller Empfangsbereich, der den ersten positiven Eindruck unterstreicht.

Das rund **100 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche** bildet das Herzstück – ein Raum, der durch Licht, Offenheit und Atmosphäre besticht.

Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein – und lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen.

Das **Schlafzimmer** überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre und bietet Platz für ein großes Doppelbett sowie durchdachte Stauraumlösungen.

Ein weiteres **Zimmer** präsentiert sich hell, freundlich und vielseitig nutzbar.

Das **Badezimmer** vereint Design und Funktionalität auf elegante Weise. Eine großzügige Badewanne lädt zum Entspannen ein, während die separate Dusche modernen Komfort bietet.

Der integrierte Waschmaschinenanschluss sorgt zusätzlich für Alltagstauglichkeit.

Ein separates **WC mit Handwaschbecken** bietet weiteren Komfort.

Die **Terrasse** ist ein Ort des Rückzugs – ideal, um bei einem Glas Wein den Blick über die Dächer Badens zu genießen oder in geselliger Runde den Abend ausklingen zu lassen. Der **Fernblick** verleiht diesem Platz eine besondere Leichtigkeit und macht ihn zum Highlight der Wohnung.

Gleichzeitig überzeugt die Terrasse durch ihren **geringen Pflegeaufwand** und bietet dennoch **sehr viel Sonne**. Für alle, die das Besondere suchen, besteht zudem die attraktive Möglichkeit, einen kleinen **Obst- und Gemüsegarten** anzulegen – urbanes Lebensgefühl inklusive.

Zur Wohnung gehören ein **großzügiges Kellerabteil** sowie ein **Kfz-Stellplatz**, der im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Das Gebäude wurde im Jahr **2016 generalsaniert** und präsentiert sich in einem modernen Erscheinungsbild.

## **Lage & Infrastruktur**

Die **Friedrichstraße** zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Badens – zentral, ruhig und mit erstklassiger Infrastruktur.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt mit Boutiquen, Restaurants und Cafés, den Kurpark, das Casino, den Doblhoffpark, das Thermalstrandbad sowie diverse Schulen und Kindergärten.

Auch die **Schnellbahnstation Baden** mit direkter Verbindung nach Wien ist in kurzer Zeit erreichbar.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – ein Wohntraum über den Dächern von Baden wartet auf Sie.**

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 <750m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap