

## TOP LAGE - Charmante Dachgeschosswohnung in Baden



**Objektnummer: 311097**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rollettgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1916
Wohnfläche:	94,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	429.900,00 €
Betriebskosten:	202,74 €
USt.:	20,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

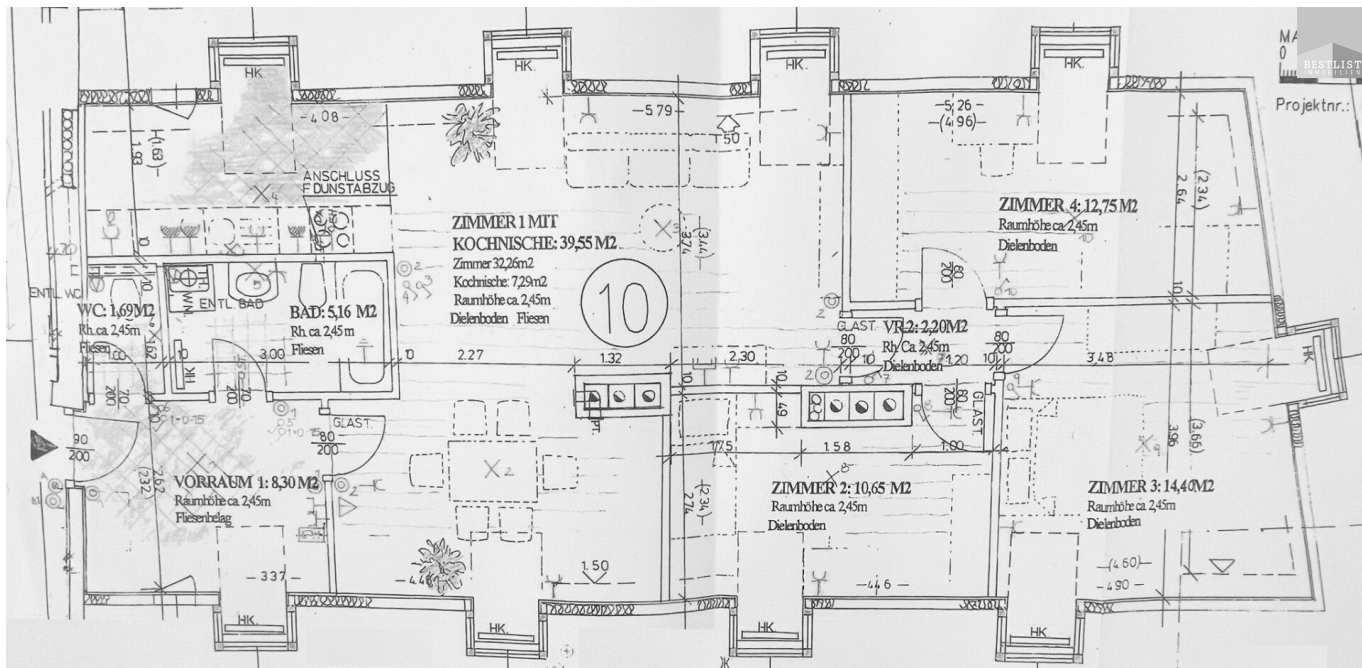
T +43 2252 25 28 28











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, **ca. 94,7 m<sup>2</sup>** große **Dachgeschosswohnung** in absoluter Top-Lage in Baden.

### Eckdaten:

- **Wohnfläche: ca. 94,7 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 4**
- **Dachgeschoss in zentraler Lage Baden**
- **sofort bezugsbereit**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **traumhafter Innenhof**
- **Kellerabteil**

Über den **traumhaften Innenhof** gelangt man zum Stiegenhaus und weiter in den 2. Stock zur Wohnung.

Betritt man die Wohnung, steht man direkt im geräumigen, hellen **Vorraum**. Hier befinden sich ein **separates WC** sowie das **Badezimmer**. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne** und einen **Waschmaschinenanschluss**. Geht man weiter, gelangt man in das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Die gut ausgestattete **Küche** ist direkt angebunden und verfügt über alles, was man für die Zubereitung köstlicher Speisen benötigt. Über den Flur gelangt man in ein **großes Schlafzimmer** sowie in **zwei weitere Kinderzimmer**.

Alles in allem befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand und kann sofort bezogen werden.

Der Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung und wird in Kürze nachgereicht.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt im Herzen von Baden und zeichnet sich durch eine attraktive und **zentrale Lage** aus. Die Fußgängerzone sowie das Stadtzentrum von Baden sind nur wenige Gehminuten entfernt. Dort finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés** und **kulturelle Einrichtungen**. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere **öffentliche Verkehrsmittel**, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Wohnung und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit ebenso wie das aktive Stadtleben und all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet.

**Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten, freuen wir uns sehr über Ihre Kontaktaufnahme.**

**Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke 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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <750m  
Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap