

## **Exklusives Wohnen im Grünen – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Bestlage Baden**



**Objektnummer: 311103**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 89,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,19
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	17,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



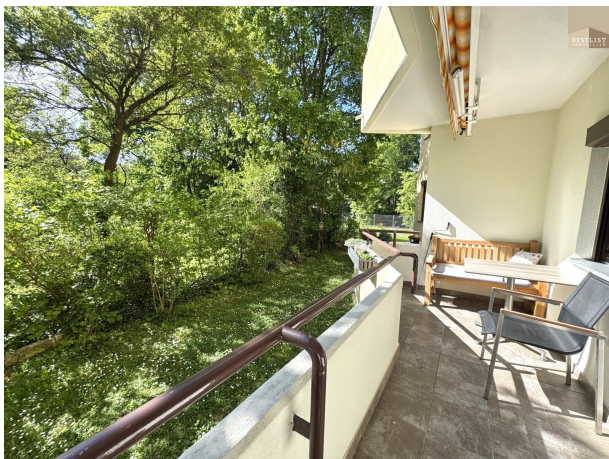
**Florian Muigg**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28









## Objektbeschreibung

In begehrter Lage der charmanten Kurstadt Baden bei Wien präsentiert sich diese außergewöhnlich liebevoll renovierte Wohnung als perfektes Zuhause für anspruchsvolle Paare oder Familien.

Auf rund **77 m<sup>2</sup> Wohnfläche** vereint diese Immobilie modernen Wohnkomfort mit einer einzigartigen Ruhelage – und das nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt.

### Wohnen mit Lebensqualität

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die hochwertige Ausführung und das stimmige Gesamtkonzept. Edler **Parkettboden** zieht sich harmonisch durch die Räume und verleiht dem Zuhause eine warme, elegante Atmosphäre.

Das großzügige **Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur rund **10 m<sup>2</sup> großen Loggia** – ein perfekter Rückzugsort mit einem beeindruckenden, unverbaubaren Blick ins Grüne.

Ganz gleich, aus welchem Fenster Sie blicken: Sie genießen **Ruhe, Natur und Privatsphäre**.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- 2 ruhige und helle Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit Loggia-Zugang
- Separate, moderne **Design-Küche** (hochwertig und neu)
- Stilvolles Badezimmer
- Separates WC
- Hochwertiger Parkettboden
- Neue **Gastherme (2020)**

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und präsentiert sich in einem **sofort bezugsfertigen Top-Zustand**.

### **Besondere Highlights**

- Absolute Ruhelage und dennoch zentral
- Einzigartiger Blick ins Grüne aus allen Räumen
- Großzügige Loggia (~10 m<sup>2</sup>)
- Eigener **Abstellplatz bereits im Kaufpreis inkludiert**
- Perfekte Kombination aus Natur und urbaner Infrastruktur

### **Lage**

Die Weilburgstraße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Baden bei Wien. Hier wohnen Sie ruhig, umgeben von Grün, und erreichen dennoch in wenigen Minuten das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel.

### **Fazit**

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für alle, die **ruhiges Wohnen im Grünen** mit **stilvoller Ausstattung und zentraler Lage** verbinden möchten. Ob als Familiennest oder als exklusiver Rückzugsort für Paare – hier finden Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap