

Exklusive Dachgeschoßwohnung in privater Ruhelage in Badens Innenstadt



Objektnummer: 311102

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Wilhelm-Ring
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	188,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	161,10 m ²
Keller:	7,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	2.588,66 €
Kaltmiete (netto)	2.213,66 €
Kaltmiete	2.588,66 €
Betriebskosten:	351,90 €
Sonstige Kosten:	23,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









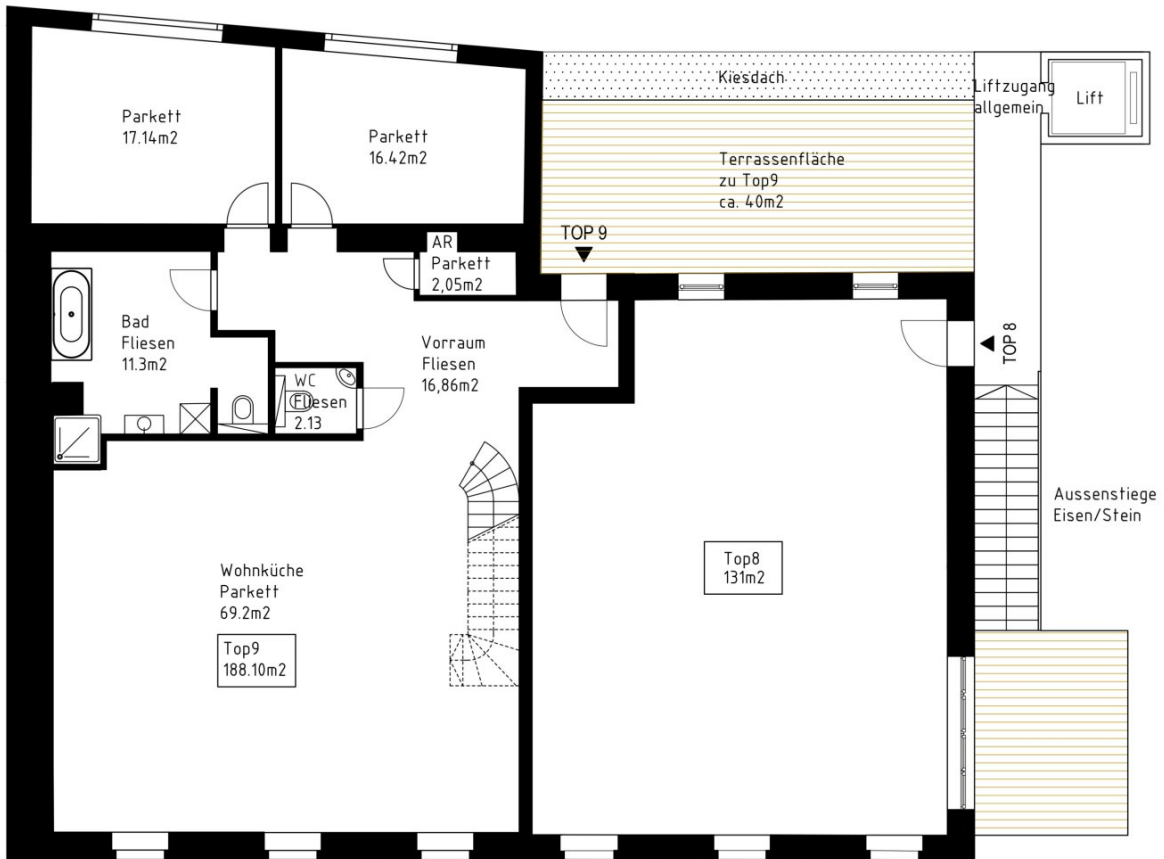


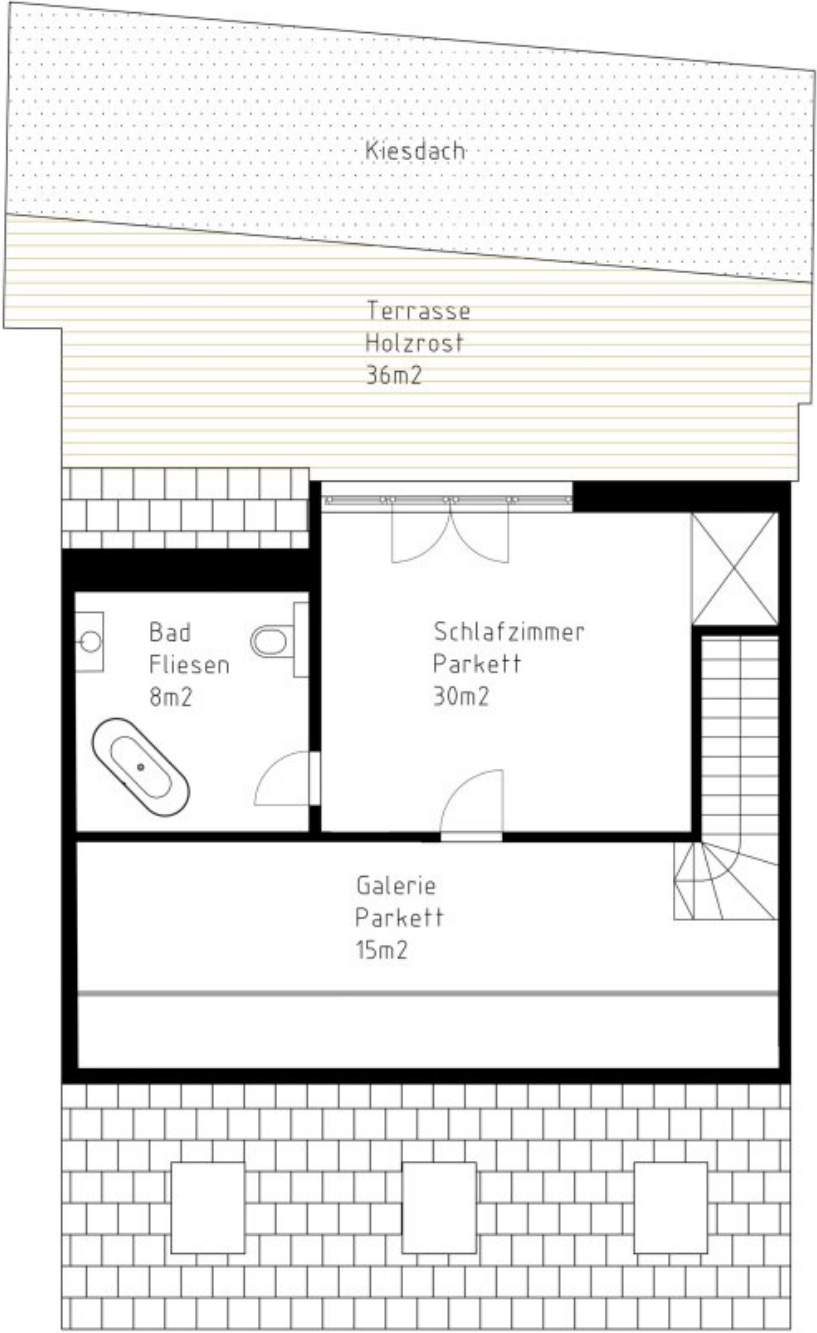






TOP 9 untere Ebene (1.OG)





Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Baden und dennoch in einer privaten, zugangsgeschützten Wohnanlage gelegen, präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung als wahre Ruheoase mit exklusivem Wohnkomfort.

Die stilvolle Wohnung erstreckt sich über ca. **188 m²** Wohnfläche auf zwei Ebenen, zusätzlich zwei Terrassen, ein Garten und ein Parkplatz. Die Wohnung überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume sowie eine hochwertige Ausstattung mit viel Liebe zum Detail.

Wohnen mit Stil und Großzügigkeit

Der einladende Eingangsbereich öffnet sich zu einem beeindruckenden, rund 70 m² großen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit sofort begeistert. Die exklusive Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und verbindet Design mit Funktionalität auf höchstem Niveau.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem zwei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein großzügiges Badezimmer, eine separate Gästetoilette sowie ein geräumiger Abstellraum ergänzen das Raumangebot ideal.

Privater Rückzugsort im Obergeschoß

Über eine schöne Treppe gelangt man in das Obergeschoß, wo eine offene Galerie Platz für einen stilvollen Arbeitsplatz oder ein Atelier schafft. Durch den offenen Blick in den darunterliegenden Wohnraum entsteht ein besonders luftiges und repräsentatives Wohngefühl.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage sowie einen maßgefertigten, beleuchteten Einbauschränk. Das angrenzende Badezimmer mit freistehender Badewanne ist ein echtes Highlight.

Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf die zweite, private Terrasse – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Besondere Highlights

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz im Innenhof – idyllisch gelegen unter einem

Magnolienbaum, der im Sommer natürlichen Schatten spendet.

Ein weiteres außergewöhnliches Highlight ist der eigene Gartenbereich, welcher vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Ein hauseigener Lift ermöglicht auf Wunsch den direkten Zugang vom Erdgeschoß bis zum Wohnungseingang und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Raumaufteilung

Ebene 1

- Vorraum
- Kinderzimmer / Gästezimmer
- Büroraum
- Badezimmer
- Gästetoilette
- Wohnküche
- Terrasse

Ebene 2

- Galerie
- Schlafzimmer mit Einbauschränk

- Badezimmer mit freistehender Badewanne

- Terrasse

Gerne laden wir Sie ein, sich persönlich von der Perfektion dieser besonderen Wohnung und der harmonischen Gesamtanlage zu überzeugen.

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap