

## Zwischen Doblhoffpark & Helenental – Charmante 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Baden



**Objektnummer: 311110**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schloßgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1964
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	150.000,00 €
Betriebskosten:	123,01 €
USt.:	12,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



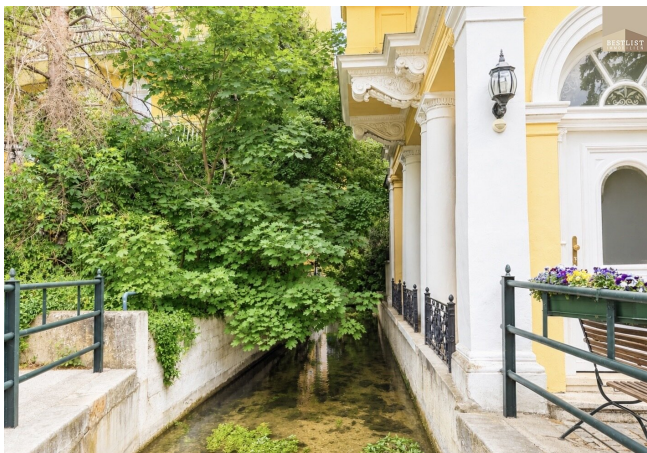
### Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden





BESTLIST  
IMMOBILIEN

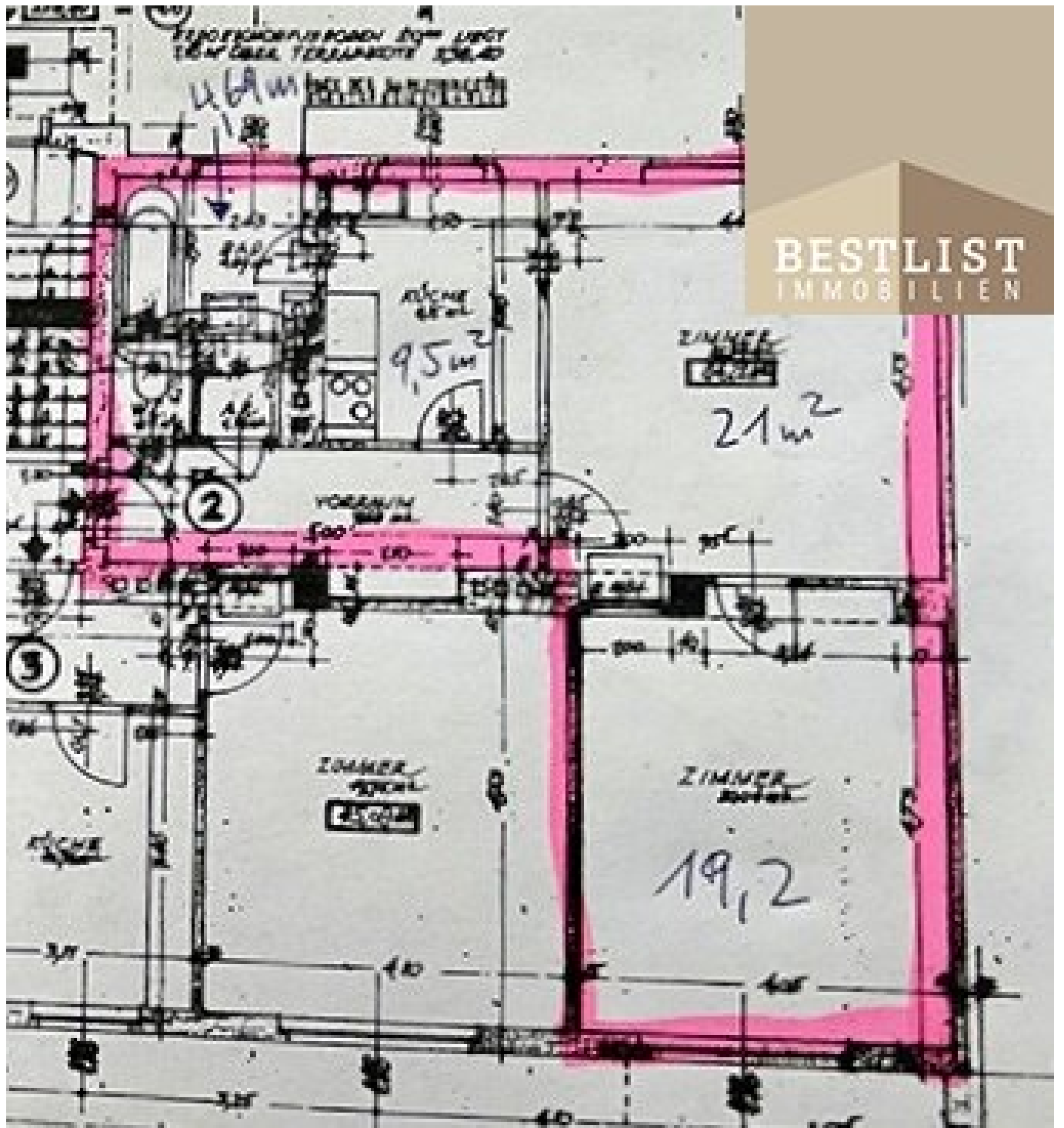


BESTLIST



BESTLIST

BESTLIST  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **charmante 2-Zimmer-Wohnung** in einer der begehrtesten Wohngegenden der ehemaligen Sommerresidenz der Habsburger, in Baden bei Wien.

Ob ein warmes Croissant und frischer Kaffee beim **Bäcker** ums Eck, entspannte Stunden im **Strandbad** Baden, Spaziergänge durch den wunderschönen **Doblhoffpark** oder Erholung im idyllischen **Helenental** – diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit hoher Freizeit- und Lebensqualität. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Stadtleben, Natur und Erholung.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnhausanlage und überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre sowie einer gut durchdachten Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das **separate WC** sowie in das **Badezimmer mit Badewanne**.

Die großzügig gestaltete **Küche** bietet viel Platz zum Kochen, Essen und Verweilen und schafft einen angenehmen Mittelpunkt des täglichen Wohnens.

Das **helle Wohnzimmer** überzeugt mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie zusätzliche Stauraumlösungen. Direkt angrenzend befindet sich das **Schlafzimmer**, das eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet.

Ein weiteres Plus ist das zugehörige **Kellerabteil**, welches zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände schafft.

### Lage und Infrastruktur

Die Lage dieser Wohnung zählt zweifellos zu ihren größten Stärken. Die Schlossgasse verbindet zentrales Wohnen mit außergewöhnlicher Nähe zu Natur- und Freizeitmöglichkeiten. Der wunderschöne Doblhoffpark mit seinem berühmten **Rosarium** lädt zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden im Grünen ein. Ebenso befindet sich das beliebte **Strandbad Baden** nur wenige Gehminuten entfernt und bietet gerade in den Sommermonaten einen enormen Mehrwert an Lebensqualität. Auch das **malerische Helenental** ist in kurzer Zeit erreichbar und begeistert mit seinen weitläufigen Spazier-, Wander- und Laufstrecken. Wer gerne Zeit in der Natur verbringt, findet hier perfekte Bedingungen direkt vor der eigenen Haustüre. Darüber hinaus profitieren Sie von einer **ausgezeichneten Infrastruktur**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnhausanlage und sorgt für eine schnelle Verbindung innerhalb Badens sowie Richtung Wien.

### **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden 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 <500m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <8.750m  
Universität <8.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <6.250m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <1.250m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap