Dachgeschoßflair zum Verlieben



Objektnummer: 8230/219

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,17 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	11,42 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	152,96 €
USt.:	17,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

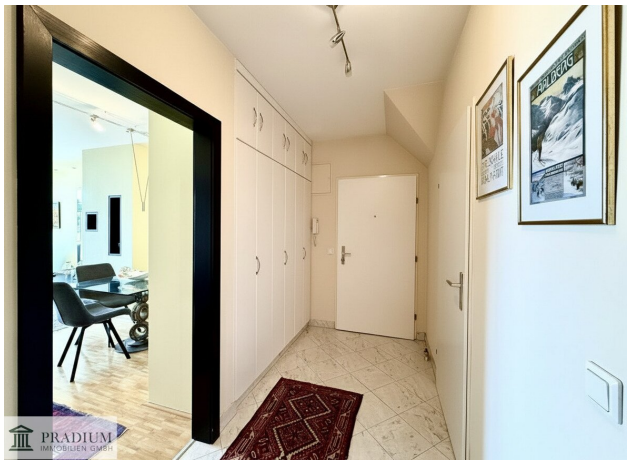

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

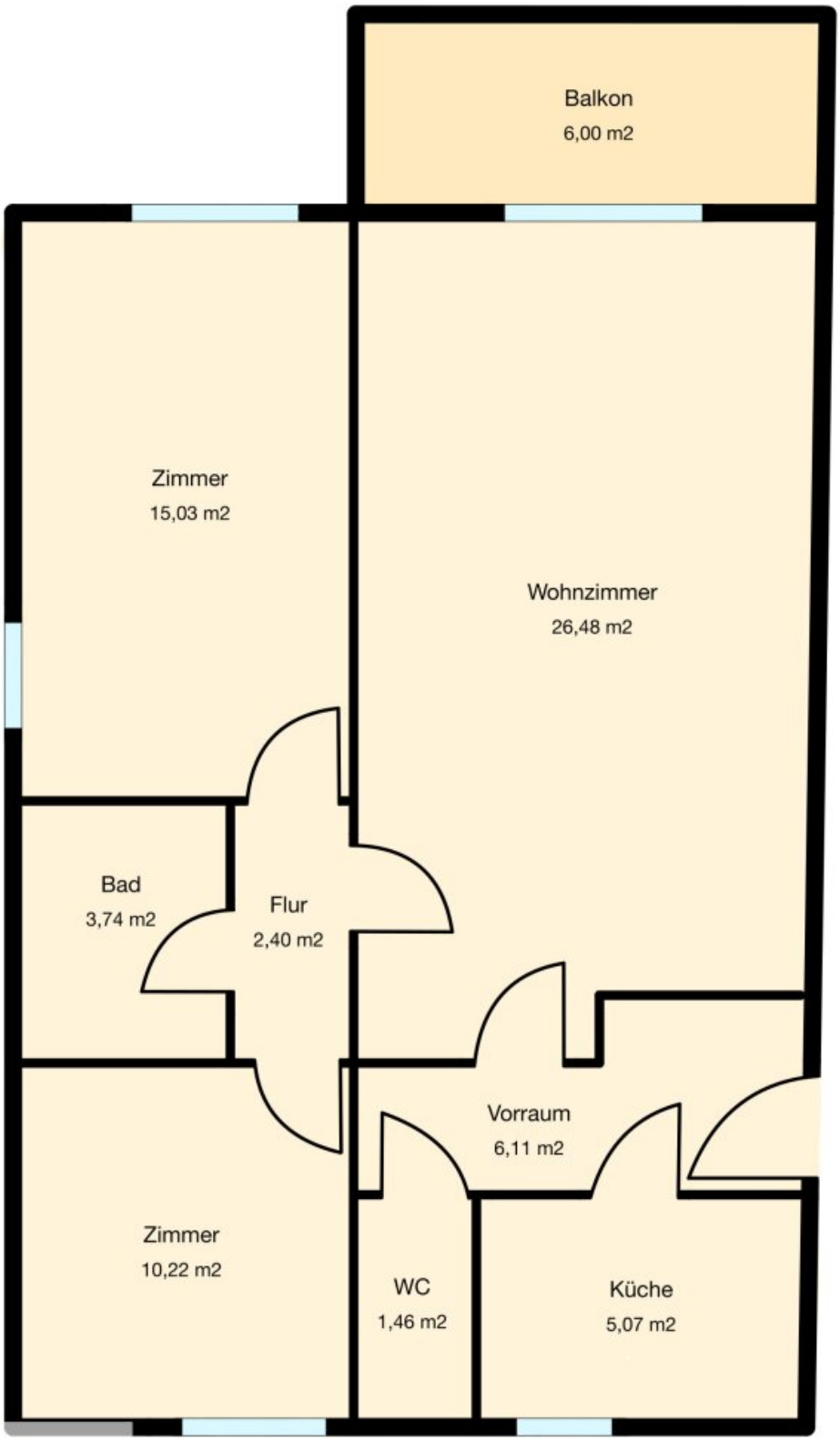

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


DG
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschoßwohnung mit Balkon, Garage & Grünblick – Wohnen mit Lebensqualität in Baden

360° RUNDGANG – KLICKE HIER

In attraktiver Wohnlage von Baden erwartet Sie diese gepflegte und hervorragend aufgeteilte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung, die Wohnkomfort, Ruhe und ausgezeichnete Infrastruktur auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet. Auf rund 71,17 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie ein Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für Paare, kleine Familien, Singles mit Platzbedarf oder auch Anleger, die auf eine gefragte Wohnlage setzen möchten.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage und überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, den durchdachten Grundriss sowie den schönen Balkon mit Grünblick. Besonders angenehm zeigt sich hier die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohngefühl: Alles, was man für den Alltag benötigt, befindet sich in unmittelbarer Nähe – gleichzeitig genießt man ein entspanntes Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft und viel Lebensqualität.

Willkommen zuhause

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt sich ein angenehmes Gefühl von Helligkeit und Wohnlichkeit. Der Vorraum verbindet die einzelnen Räume sinnvoll miteinander und sorgt für eine praktische sowie alltagstaugliche Raumaufteilung.

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und sorgen für viel Tageslicht. Hier entsteht jener Lebensmittelpunkt, an dem Wohnen, Entspannen und gemeinsames Beisammensein harmonisch ineinander übergehen. Durch die angenehme Raumgröße lässt sich der Wohnbereich flexibel gestalten und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich.

Besonders schön ist der direkte Zugang zum Balkon, der den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, einen schönen Grünblick und einen ruhigen Rückzugsort über den Dächern von Baden. Ob Morgenkaffee, entspannte Abende oder einfach ein ruhiger Moment an der frischen Luft – dieser Außenbereich bietet ein hohes Maß an Wohnqualität.

Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre angenehme Atmosphäre, sondern auch durch eine besonders praktische und gut nutzbare Raumaufteilung. Alle Räume sind zentral

begehbar und ermöglichen dadurch ein komfortables Wohngefühl mit optimaler Nutzung der vorhandenen Fläche.

Neben dem großzügigen Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Gerade für modernes Wohnen mit flexiblem Platzbedarf bietet diese Aufteilung ideale Voraussetzungen.

Die Küche ist separat angeordnet und bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Sie bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein. Hier lässt sich der Kochalltag angenehm gestalten – egal ob schnelles Frühstück am Morgen oder gemütliche Kochabende mit Familie und Freunden.

Auch die Sanitärräume präsentieren sich äußerst praktisch: Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet angenehmen Komfort für entspannte Wohlfühlmomente. Das WC ist separat angeordnet, was besonders im Alltag zusätzlichen Komfort schafft.

Gepflegtes Wohngefühl mit angenehmer Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und vermittelt ein angenehmes Wohnambiente. Hochwertige Holzböden in den Wohnräumen sorgen für Wärme und Gemütlichkeit, während Fliesen in den Nassbereichen eine praktische und pflegeleichte Ergänzung darstellen.

Durch die Lage im Dachgeschoß entsteht ein besonders angenehmes Wohngefühl mit viel Ruhe und Privatsphäre. Gleichzeitig sorgt das klassische Satteldach des Hauses für einen zeitlosen und charmanten Charakter der gesamten Wohnanlage.

Ein weiteres besonderes Highlight ist die im Kaufpreis enthaltene Garage. Gerade in zentralen Lagen von Baden stellt ein eigener Garagenplatz einen erheblichen Mehrwert dar und ermöglicht komfortables sowie stressfreies Parken direkt bei der Wohnhausanlage.

Ruhig wohnen mit perfekter Infrastruktur

Die Lage in Baden überzeugt durch ihre ausgezeichnete Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung sowie kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ärzte, Apotheke, Supermarkt, Bäckerei, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Auch Banken, Post, Polizei sowie weitere Nahversorger liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Busverbindungen sowie der Bahnhof befinden sich in gut erreichbarer Nähe und ermöglichen eine unkomplizierte

Verbindung innerhalb Badens sowie Richtung Wien.

Baden selbst zählt zu den beliebtesten Wohnorten Niederösterreichs und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität, zahlreiche Grünflächen, vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie den besonderen Charme der traditionsreichen Kurstadt.

Fazit

Diese charmante Dachgeschoßwohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, angenehme Wohnatmosphäre und eine hervorragende Lage zu einem besonders attraktiven Gesamtangebot. Der Balkon mit Grünblick, die inkludierte Garage sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Menschen, die komfortabel, ruhig und dennoch zentral wohnen möchten.

Ob als Eigenheim oder als wertbeständige Anlage – diese Wohnung bietet viel Potenzial und ein Wohngefühl, das man sofort spürt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Baden.

Rechtliches

Die Angaben sind laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen. Die Pläne sind Skizzen und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged bzw. bearbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap