

Baden: Stilvolle Wohnung mit viel Flair, 2 Balkone, in vorteilhafter Lage



Objektnummer: 5324/3239

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2500 Baden |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 113,67 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 8,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 111,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,72 |
| Kaufpreis: | 540.000,00 € |
| Betriebskosten: | 620,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

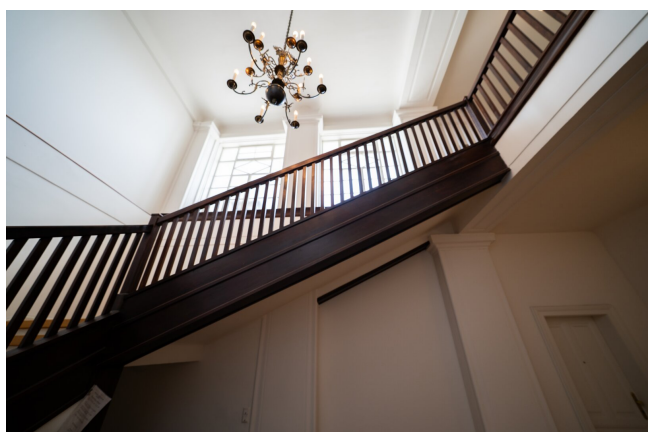
Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2





HABERKORN IMMOBILIEN

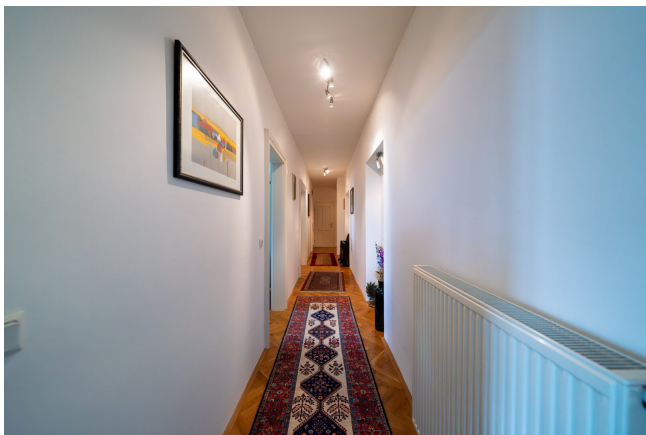
Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at







HABERKORN
IMMOBILIEN

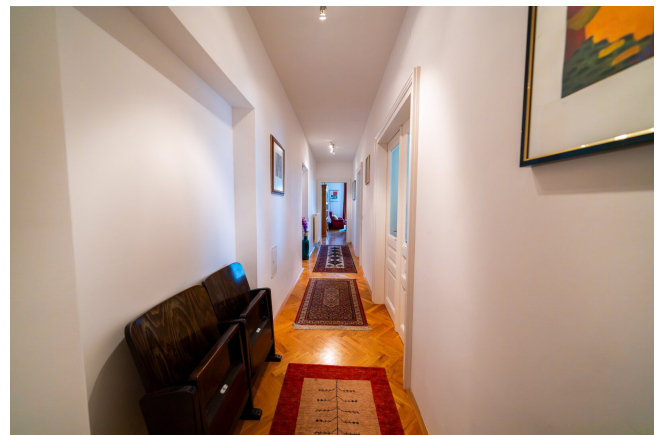
Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at

f i in

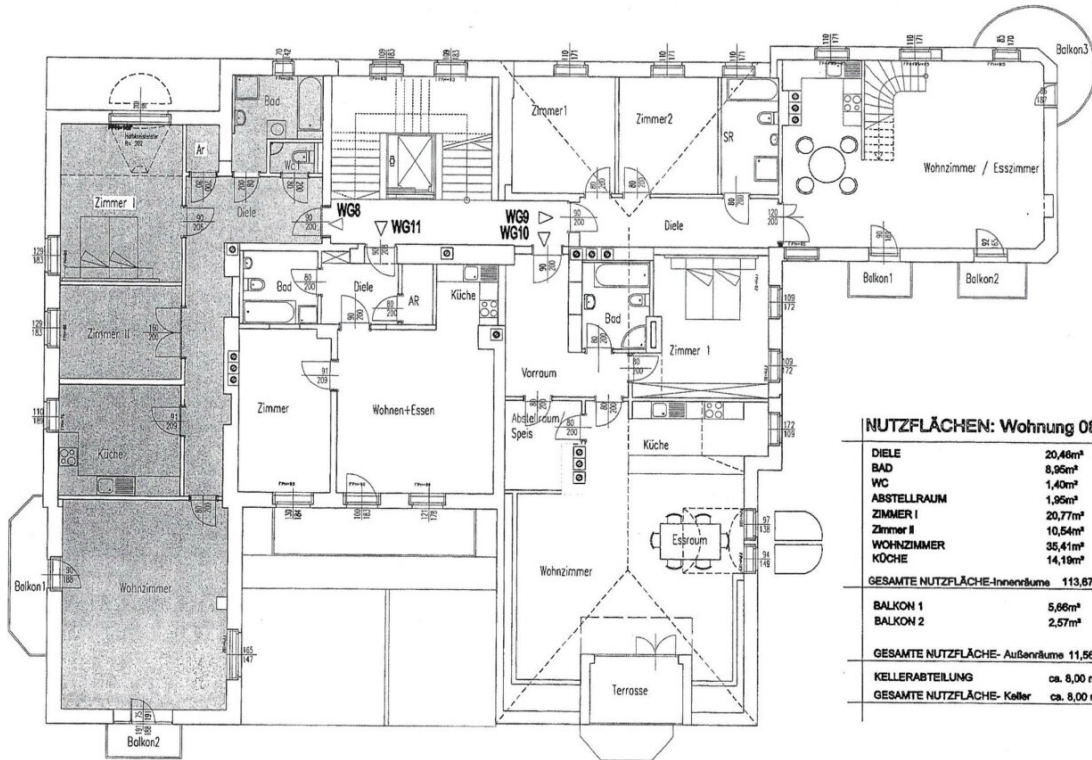












NUTZFLÄCHEN: Wohnung 08

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| DIELE | 20,46m ² |
| BAD | 8,95m ² |
| WC | 1,40m ² |
| ABSTELLRAUM | 1,05m ² |
| ZIMMER I | 20,77m ² |
| Zimmer II | 10,54m ² |
| WOHNZIMMER | 35,41m ² |
| KÜCHE | 14,19m ² |
| GESAMTE NUTZFLÄCHE-Innenräume | 113,67m² |
| BALKON 1 | 5,66m ² |
| BALKON 2 | 2,57m ² |
| GESAMTE NUTZFLÄCHE- Außenräume | 11,58m² |
| KELLERABTEILUNG | ca. 8,00 m ² |
| GESAMTE NUTZFLÄCHE- Keller | ca. 8,00 m² |

Objektbeschreibung

Zur Wohnung

Die **stilvolle Wohnung** befindet sich in einer wunderschönen, in Baden bekannten Villa und überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung** und **zeitlose Eleganz**.

Der mit ca. 35 m² großzügige **Wohnbereich** vermittelt dank seines weitläufigen Raumgefühls und des hochwertigen **Eichenholzparketts** im eleganten Fischgrätmuster eine besonders stilvolle und **exklusive Wohnatmosphäre**.

Den **grandiosen Ausblick** genießen Sie von **beiden Balkonen** aus im Wohnzimmer. Die Sicht ist einzigartig und zeigt einen **Panoramablick** über die sanften Hügel bis hin zu den Dächern der wunderbaren Stadt Baden.

Zwei weitere, vielseitig nutzbare **Zimmer** bieten Raum für **Schlafen, Arbeiten** oder **Hobby**.

Die große, lichtdurchflutete **Einbauküche** präsentiert sich **vollständig ausgestattet** und bietet zudem ausreichend Platz für einen **gemütlichen Essbereich**.

Ein hochwertig ausgestattetes **Tageslichtbad** überzeugt mit vollflächiger Verfliesung Dusche, Badewanne sowie einem **Handtuchwärmer**. Eine **separate Toilette** sowie ein praktischer **Abstellraum** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das **historische Ambiente** schafft spannende und **repräsentative Räume** mit unverwechselbarem Charakter. Modernste Ausstattung mit zukunftsicherer Telekommunikationslösung, **Personenlift**, **behindertengerechter Zugang**, **großzügiger Parkplatz** und stilvolle **Gartengestaltung** vervollständigen das Angebot.

Hier treffen **erstklassige Wohnqualität in bester Lage**, **exklusives Wohnambiente** und **Lebensqualität** aufeinander.

Zur Infrastruktur

Die **Villa Hanausek** befindet sich am östlichen Ende der Elisabethstraße, direkt angrenzend an das Schloss Braiten und ist mit einem sehr schönen alten Baumbestand umgeben. Die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone (etwa 10 Gehminuten), zum Kurpark und zu den Thermen macht die Villa Hanausek zu einem der attraktivsten Büro- und Wohnprojekte von Baden bei Wien.

Zur Lage

Baden bei Wien, einer der bekanntesten Kurorte Österreichs, liegt ca. 26 km südlich von Wien an der Thermenlinie. Die Stadt ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft des Verwaltungsbezirkes Baden und hat etwa 26.000 EinwohnerInnen.

Einst war Baden eine kaiserliche Sommerresidenz, wo lange zuvor die Römer in Schwefelquellen badeten, heute begegnet Sie uns als moderne Kurstadt am Rande des Wienerwalds, die ihre Besucher zum Entspannen und Genießen einlädt. Eine Kombination aus wohltuendem Klima, weltoffenem Charme und elegantem Flair zieht Jung und Alt in ihren Bann und garantiert sofortige Entschleunigung wie auch langfristige Erholung.

Auch das beliebte Strandbad ist immer einen Besuch wert. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie das Casino mit dem Kurpark und der Sommerarena, die Fußgängerzone mit all ihren Geschäften und der Dreifaltigkeitssäule beim Hauptplatz, viele Konditoreien und Lokale, das Stadttheater, Kinos, internationale Ausstellungen und Museen erwarten Sie in der bezaubernden Stadt Baden.

Als Verwaltungszentrum des Bezirkes Baden ist die Stadt Sitz regionaler Behörden und anderer öffentlicher Einrichtungen wie Schulen und Gesundheitseinrichtungen.

Die Südbahn führt durch Baden hindurch, zusätzlich ist die Stadt Endstation der Badner Bahn, die Baden mit Wien verbindet. Aufgrund der Nähe zur Südautobahn A2 ist Baden verkehrstechnisch sehr günstig gelegen.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und

Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](#)

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap