

**Zentrumsnahe, gut aufgeteilte Wohnung in Baden.**



**Objektnummer: 311108**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.034,74 €
<b>Kaltmiete</b>	1.225,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,74 €
<b>USt.:</b>	23,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

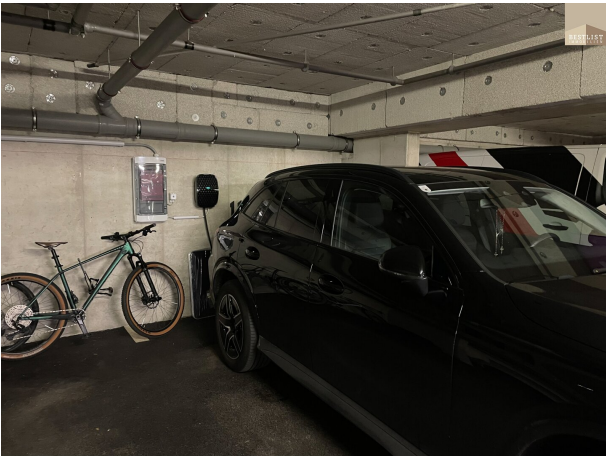


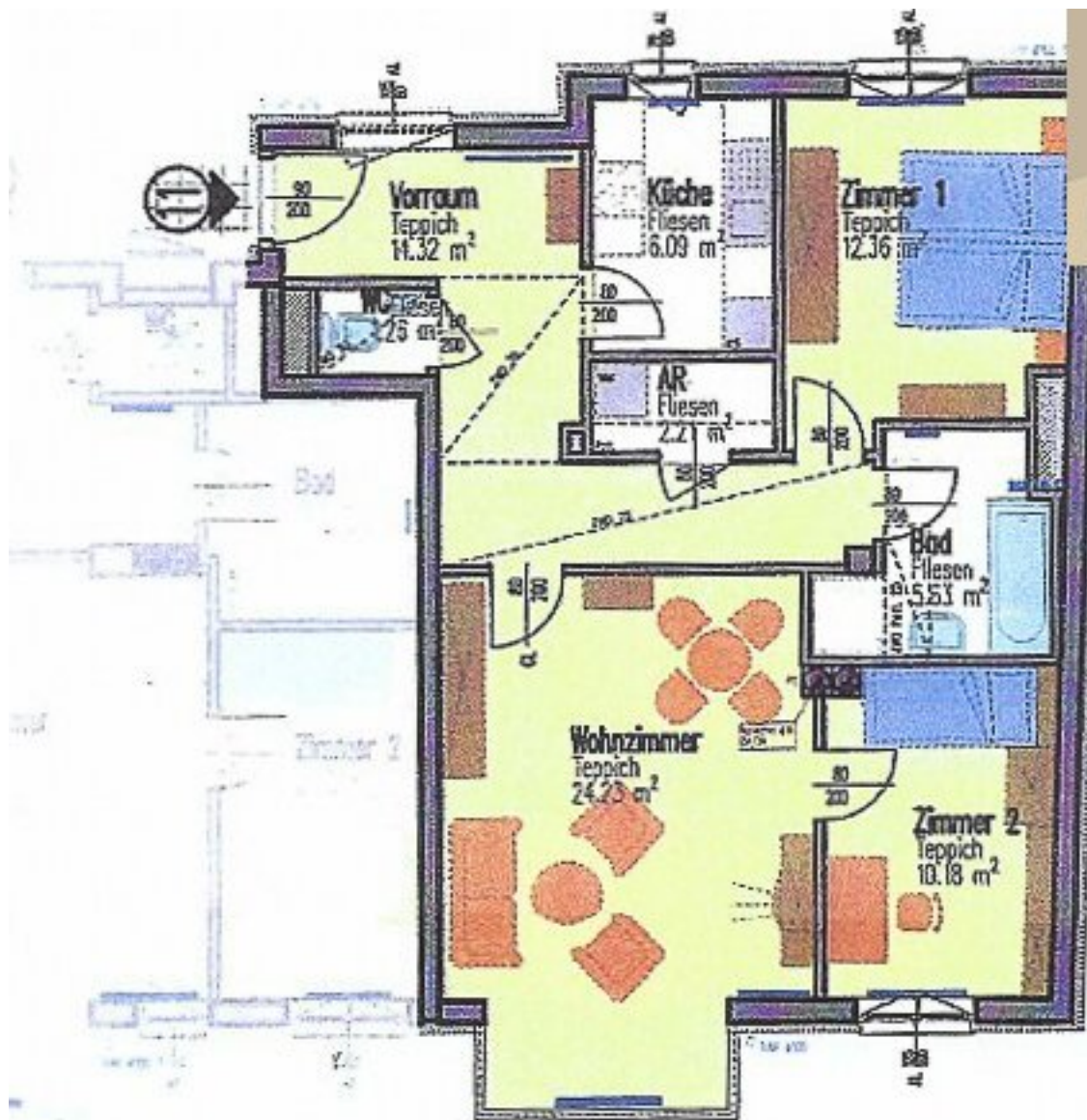
**Maximilian Sostar**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden









## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Badens, in der bestens angebundenen Braitnerstraße, erwartet Sie diese helle und ideal aufgeteilte Wohnung in einer modernen, gepflegten Wohnhausanlage. Hier verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität – perfekt für Menschen, die Komfort, Stil und eine gute Lage zu schätzen wissen.

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum
- Separates WC
- Separate Küche mit Fenster
- Praktischer Abstellraum
- Helles, geräumiges Wohnzimmer mit Erker
- 2 große Schlafzimmer
- Gut ausgestattetes Badezimmer
- Geräumiges Kellerabteil
- Garagenplatz mit E-Ladestation und eigenem Zähler

Bereits vor Betreten des Hauses profitieren Sie von der hauseigenen Tiefgarage, die nicht nur Komfort bietet, sondern auch über eine E-Ladestation verfügt – ideal für moderne Mobilität. Die hauseigene E-Ladestation ist mit einem wohnungsunabhängigen Stromzähler ausgestattet – ideal für eine separate Abrechnung, etwa bei Nutzung durch ein Firmenfahrzeug oder zur Anmeldung auf ein Unternehmen.

Die Wohnung selbst punktet mit einem klar strukturierten Grundriss: Vom großzügigen Vorraum aus erreichen Sie rechterhand das separate WC, gegenüber befindet sich die separate, lichtdurchflutete Küche mit Fenster. Diese ist voll ausgestattet und unter anderem mit einem neuen hochwertigen Miele-Geschirrspüler versehen. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzliche Stauraummöglichkeiten. Über den zentralen Gang erreichen Sie die großzügigen Schlafzimmer sowie das helle, einladende Wohnzimmer mit einem sonnigen Erker, der viel Tageslicht hereinlässt und zu gemütlichen Stunden einlädt.

Bei Bedarf lässt sich der Erker mit außenliegenden Jalousien, die eigens bis zum Boden geführt wurden, komfortabel abdunkeln. Das Wohnzimmer bietet außerdem die Option, einen gemütlichen Kamin oder Schwedenofen zu installieren – ideal für eine behagliche Wohnatmosphäre. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche und ein Waschbecken – praktisch und angenehm zugleich.

Ein zusätzliches Highlight ist der kleine, begrünte Gemeinschaftsgarten im Innenhof, der allen Bewohnern offensteht. Der geschützte Laubengang wird von vielen Bewohnern gerne als Ort für eine kurze Auszeit im Freien genutzt – **Keine eigene Freifläche** aber eine kleine, inoffizielle Wohlfühlzone direkt vor der Wohnung.

### Highlights der Wohnung

- Komfortable **Wohnraumlüftung** für ein dauerhaft angenehmes Raumklima
- **Fliegengitter** im Schlafzimmer sowie an der Wohnungstür – ideal für ungestörte Sommernächte
- **E-Ladestation** direkt am zugehörigen Garagenplatz – modern & zukunftssicher
- **Kabel-TV-Anschluss** sowie **Internetverstärker** im Abstellraum für optimale Konnektivität
- Durchdachte **LED-Beleuchtung** für energieeffizientes und stilvolles Wohnen
- Möglichkeit des Einbaus eines Kamins/Schwedenofens

### Lage & Infrastruktur

Die Braitnerstraße in Baden bietet eine perfekte Kombination aus Wohnqualität und urbanem Komfort. Die Wohnhausanlage befindet sich in angenehmer Gehdistanz zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie zahlreichen kulturellen Einrichtungen. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie das Zentrum von Baden mit seinem vielfältigen Angebot an Kultur, Kulinarik und Naherholung.

### Fazit:

Diese Wohnung bietet ein stimmiges Gesamtpaket: durchdachter Grundriss, moderne Wohnqualität, komfortable Ausstattung und eine hervorragende Lage in einer der schönsten Städte Niederösterreichs. Ideal für all jene, die eine hochwertige Immobilie in Baden suchen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!**

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

### **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

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap