Über den Dächern von Baden – Großzügige Dachgeschosswohnung mit Altbauflair



Objektnummer: 2143/49

Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

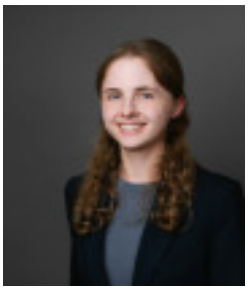
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	151,12 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	365.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.415,30 €
Betriebskosten:	338,54 €
Heizkosten:	360,48 €
Sonstige Kosten:	104,94 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien







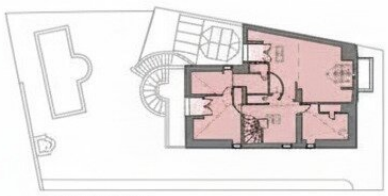




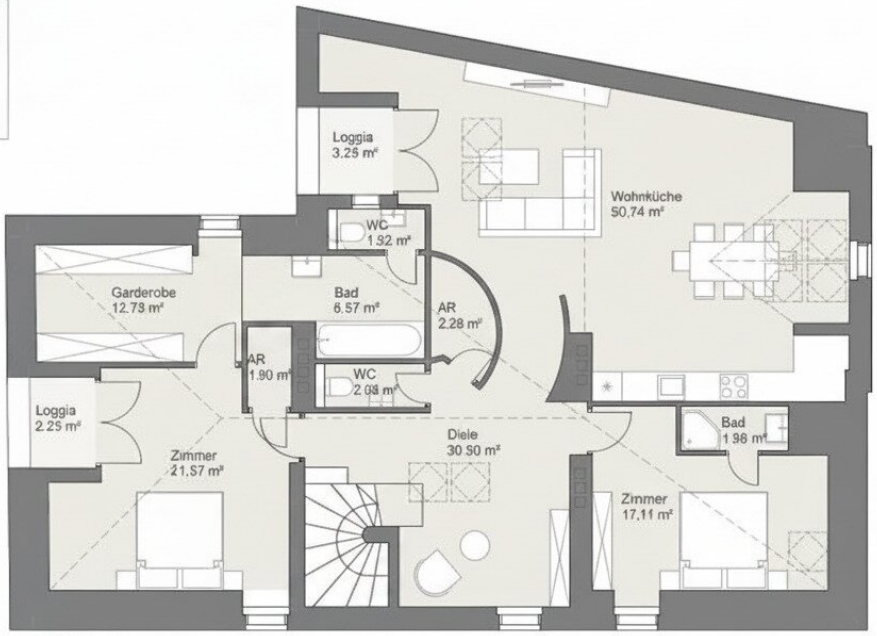








Dachgeschoss



Dachgeschoss

TOP 4	151,12 m²
AR	1,68 m²
3 Zimmer	Dachgeschoss

Vorrimmer	2,65 m²
Diele	30,98 m²
WC	2,08 m²
AR	2,28 m²
WC	1,98 m²
Bad	6,57 m²
AR	1,90 m²
Garderobe	12,70 m²
Bad	1,90 m²
Zimmer	17,14 m²
Zimmer	21,58 m²
Wohnküche	50,76 m²
Wohnfläche gesamt	151,12 m²

Loggia	5,88 m²
AR (Souterrain)	1,68 m²

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit ca. **150 m² Nutzfläche** verbindet großzügiges Wohnen mit dem besonderen Charakter eines stilvollen Altbaus. Der Dachgeschossausbau erfolgte ca. **1995** und bietet durch die gelungene Raumaufteilung, hohe Decken und charakteristische Dachschrägen ein ganz besonderes Wohnambiente.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses mit Souterrain, Hochparterre und 1. Obergeschoss. Über einen **eigenen Stiegenaufgang** gelangt man in die Wohnung und betritt einen großzügigen Vorraum, von dem aus sämtliche Wohnbereiche gut erschlossen sind.

Das Raumangebot umfasst **zwei großzügige Schlafzimmer**. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen **Ankleideraum**, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Zudem besteht ein direkter Zugang zu einer der beiden Loggien. Das zweite Schlafzimmer verfügt ebenfalls über ein **eigenes Badezimmer mit Dusche**.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **50 m² große Wohnküche**, die viel Raum für gemeinsames Wohnen, Kochen und gemütliches Beisammensein bietet. Von hier aus gelangt man direkt auf die **zweite Loggia**. Beide Loggien bieten einen **schönen Blick über die Dächer von Baden** und schaffen attraktive Freiflächen mit besonderem Ausblick. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie weitere praktische Abstellmöglichkeiten.

Die Wohnung präsentiert sich **lichtdurchflutet und großzügig**. Eine Klimaanlage in der Wohnküche sowie im Hauptschlafzimmer sorgt auch an warmen Sommertagen für angenehmes Raumklima.

Besondere Details wie die **hohen Decken, Dachschrägen und der individuelle Grundriss** verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Altbaucharakter. Mit einigen gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich dieses besondere Zuhause wieder zu neuem Glanz erwecken und individuell gestalten.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **weiterer Abstellraum im Keller**. Beheizt wird das Haus mittels **Gaszentralheizung**. Ein Personenlift ist nicht vorhanden; ein Treppenlift führt jedoch bis ins Hochparterre.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Wohnung und vereinbaren selbstverständlich auch einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

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