

**2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT
LOGGIA/WINTERGARTENCHARAKTER, GROSSZÜGIGER
GARTENFLÄCHE & GARAGENPLATZ IN GRÜNER
RUHELAGE VON BADEN ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618782
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,97 m ²
Nutzfläche:	100,78 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	36,81 m ²
Heizwärmebedarf:	159,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,28
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	363,97 €
Sonstige Kosten:	86,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH

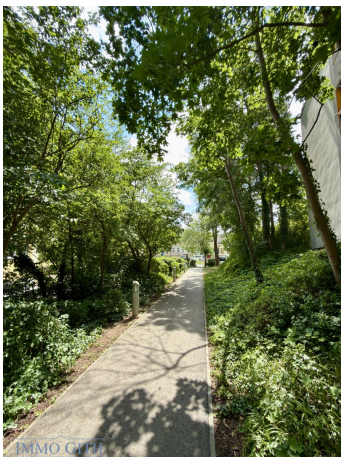
Franz-Josef-Straße 5
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

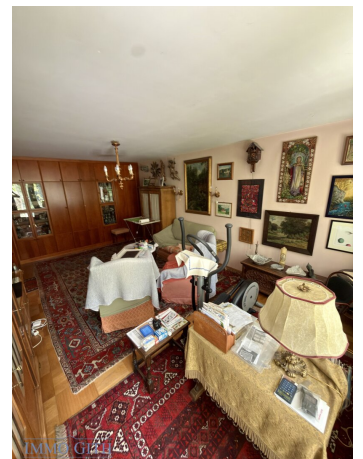
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



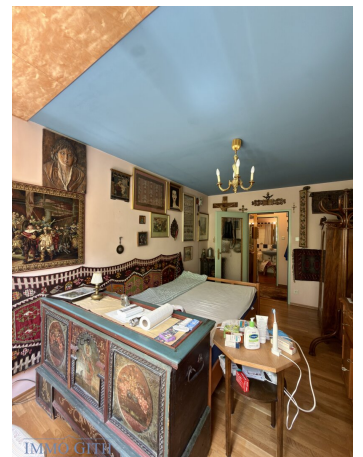




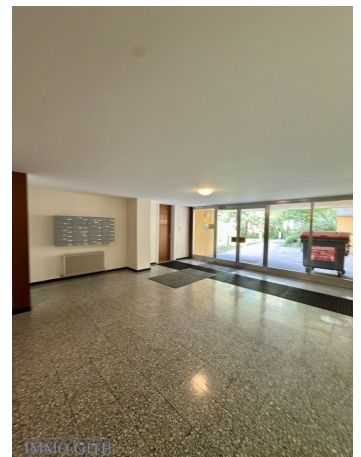
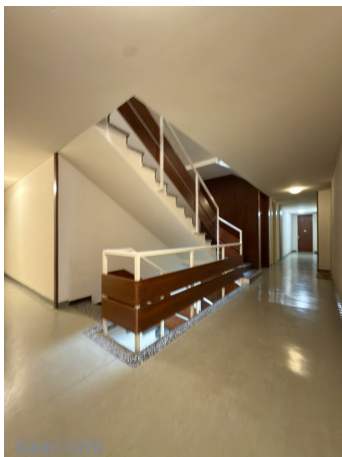


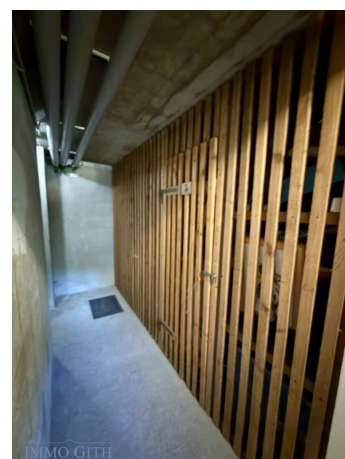


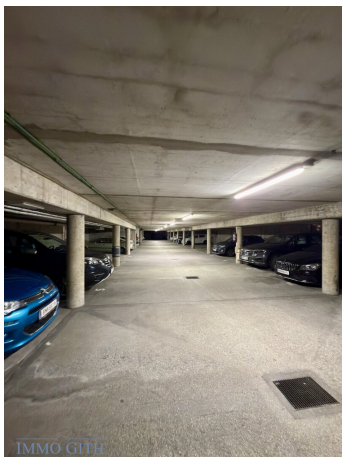














Objektbeschreibung

2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT LOGGIA/WINTERGARTENCHARAKTER, GROSSZÜGIGER GARTENFLÄCHE & GARAGENPLATZ IN GRÜNER RUHELAGE VON BADEN ZU KAUFEN!

DIE LAGE:

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer-Gartenwohnung mit außergewöhnlich schönem Grünbezug** in der Weilburgstraße, 2500 Baden – in angenehm ruhiger Lage im Bereich **Baden-Rauhenstein**.

Die Lage überzeugt vor allem durch ihre besondere Wohnqualität: Hier wohnt man **ruhig, grün und dennoch gut angebunden**. Die Wohnhausanlage liegt in einem gepflegten, grünen Umfeld – mit viel Natur, angenehmer Distanz zum städtischen Trubel und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Badener Innenstadt.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum **Weilburgpark**, zum **Thermalstrandbad Baden** sowie zum **Helenental** mit seinen Spazier- und Erholungsmöglichkeiten. Auch das bekannte **Wegerl im Helenental** ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Wandern und Abschalten im Grünen.

Das **Thermalstrandbad Baden** zählt zu den besonderen Freizeit-Highlights der Stadt und verbindet Badekultur, Grünflächen und Erholung in unmittelbarer Umgebung. Auch die **Römertherme Baden** am Brusattiplatz, der **Josefsplatz mit Badner Bahn**, der Kurpark, das Casino Baden sowie die Innenstadt mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls praktisch: Über den **Josefsplatz** besteht Anschluss an die **Badner Bahn Richtung Wien**, zusätzlich stehen Busverbindungen in der Umgebung zur Verfügung. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer, die **ruhig und grün wohnen** möchten, als auch für Käufer, die eine gut angebundene Wohnung in Baden suchen.

DIE WOHNUNG:

Diese **2-Zimmer-Gartenwohnung** befindet sich im **Erdgeschoss** einer Wohnhausanlage aus den 1970er-Jahren und überzeugt vor allem durch ihren **außergewöhnlich schönen Grünbezug**, die angenehme Ruhelage und die großzügigen Außenflächen.

Die Wohnung verfügt über rund **63,97 m² Wohnfläche**. Zusätzlich stehen eine **Loggia mit Wintergartencharakter** sowie eine großzügige **Garten-/Freifläche mit rund 36,81 m²** zur

Verfügung.

Dadurch entsteht ein sehr attraktives Gesamtpaket aus kompakter Wohnfläche, geschütztem Übergangsbereich und **eigenem Freiraum im Grünen**.

Die Raumaufteilung ist angenehm praktisch: Über das **zentrale Vorzimmer bzw. den Gang** sind die einzelnen Bereiche der Wohnung gut erreichbar. Das Herzstück bildet das rund **28 m² große Wohn-/Esszimmer**, das durch seine Größe sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet und einen schönen Wohnmittelpunkt schafft.

Ergänzend dazu verfügt die Wohnung über eine **separate Küche**, ein gut geschnittenes **Schlafzimmer mit rund 14,82 m²**, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Schrankraum bzw. Abstellbereich.

Ein besonderes Extra ist die bereits vorhandene **Wellnesskabine / Sauna-Kabine**, welche zusätzlichen Komfort bietet und der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt in die **Loggia mit Wintergartencharakter**. Dieser geschützte Bereich wirkt wie eine Erweiterung des Wohnraums und schafft einen wunderbaren Übergang zwischen Innenraum und Garten.

Von der Loggia führt der Weg direkt hinaus in den Gartenbereich. Genau hier liegt der große Mehrwert dieser Wohnung: Man sitzt ruhig, blickt ins Grüne und hat das Gefühl, deutlich weiter weg vom Alltag zu sein, als man tatsächlich ist.

Egal ob Frühstück im Freien, gemütlicher Sitzbereich, Pflanzen, Hochbeete oder einfach ein privater Rückzugsort – diese Außenfläche bietet viele Möglichkeiten und macht die Wohnung besonders charmant.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gebrauchten, dem Alter entsprechenden Zustand und bietet viel Potenzial für Käufer, die nach eigenen Vorstellungen modernisieren und sich ein sehr schönes Zuhause mit **Gartencharakter in ruhiger Grünlage** schaffen möchten.

Ein weiterer Vorteil ist der zugehörige **Garagenplatz/Stellplatz Nr. 17**, welcher um **€ 15.000,- zusätzlich** erworben werden kann.

DIE KOSTEN:

Kaufpreis Wohnung: € 230.000,-

Kaufpreis Garagenplatz/Stellplatz: € 15.000,-

Haus-Betriebskosten inkl. Lift, Heizung und Warmwasser: € 363,97 / Monat brutto

Rücklage inkl. Rücklage Heizung: € 86,79 / Monat

Gesamtvorschreibung: € 450,76 / Monat

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese besondere Gartenwohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder office@immo-gith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap