

Architektenwohnung in Baden | großzügig, hochwertig und naturnah



Wohnen/Kochen/Essen

Objektnummer: 22006

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	40,18 m ²
Keller:	4,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Gesamtmiete	2.719,71 €
Kaltmiete (netto)	1.969,87 €
Kaltmiete	2.472,46 €
Betriebskosten:	502,59 €
USt.:	247,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Imm
Him
232

H +

Gen
Verf





Objektbeschreibung

Hochwertige Gartenwohnung im Helenental – Architektur, Ruhe und Natur in Baden

Inmitten des Helenentals, einer der besonderen Wohnlagen Badens, befindet sich diese sehr hochwertige und außergewöhnlich feine 4-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung verbindet moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine naturnahe Lage mit Blick ins Grüne und zur Burgruine Rauhenstein. Das Haus wurde als kleines Wohnprojekt mit nur 6 Wohnungen errichtet und bietet dadurch ein sehr privates, ruhiges Wohngefühl.

Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre klare Aufteilung, die großen Glasflächen, mehrere Terrassenbereiche und hochwertige Ausstattung. Besonders der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche, angrenzender Speis und direktem Ausgang ins Freie bildet das Herzstück der Wohnung.

Besonderheiten

hochwertige Gartenwohnung | nur 6 Wohnungen im Haus | moderne Architektur | großzügiger Wohn-Essbereich | mehrere Terrassenflächen | kleine Gartenbereiche | 3 Schlafzimmer | 2 Bäder | Fußbodenheizung | Kühlfunktion | Komfortlüftung | wohnungseigene Luft-Wasser-Wärmepumpe | elektrische Raffstores | Lift | Tiefgarage möglich

Raumaufteilung

Vorraum | großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche | Speis | 3 Schlafzimmer | Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC | weiteres Bad mit Dusche und WC | Garderobe | Wirtschaftsraum/Abstellbereich | mehrere Terrassen- und Gartenflächen

Laut Grundriss verfügt die Wohnung über einen ca. 36,51 m² großen Wohn-Essbereich, eine ca. 10,91 m² große Küche, drei Zimmer mit ca. 14,79 m², 12,48 m² und 15,84 m² sowie mehrere Terrassen- und Gartenbereiche.

Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig und sehr stimmig gewählt. In den Wohn- und Schlafräumen wurde Eichenparkett vorgesehen, die Nassräume sind mit großformatigem Feinsteinzeug ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung, die Versorgung erfolgt über eine wohnungseigene Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zusätzlich ermöglicht das System im Sommer eine sanfte Kühlung.

Zur weiteren Ausstattung zählen elektrische Raffstores, dreifach verglaste Fenster, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, Sicherheitstüre, Videogegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattung, Lift und ein Kellerabteil. Die Garage ist direkt mit dem

Stiegenhaus und dem Lift verbunden.

Wohngefühl

Diese Wohnung ist keine Standard-Neubauwohnung. Die Kombination aus großzügigem Grundriss, Lichtkuppeln, Terrassenflächen und der unmittelbaren Nähe zur Natur macht sie besonders. Die Räume wirken offen, hell und ruhig. Gleichzeitig ist die Wohnung durch die drei Schlafzimmer und zwei Bäder sehr praktisch nutzbar – ideal für Paare mit Platzbedarf, Familien oder Personen, die Wohnen und Arbeiten hochwertig verbinden möchten.

Die Außenflächen sind ein echter Mehrwert: mehrere Terrassenbereiche und kleine Grünflächen schaffen unterschiedliche Nutzungszonen und geben der Wohnung ein sehr privates, fast hausähnliches Wohngefühl.

MONATLICHE MIETKOSTEN: EUR 2 719,71 inkl. Betriebskosten

Voraussichtlicher Übergabetermin: 01. Oktober 2026

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER | Ein GRATIS Übersiedlungsauto für Ihren Umzug steht bereit!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen!

KONTAKTIEREN SIE MICH

Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap