

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Außenbereich in zentraler Toplage von Baden**



**Objektnummer: 311115**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,47 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	76,08 €
USt.:	17,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



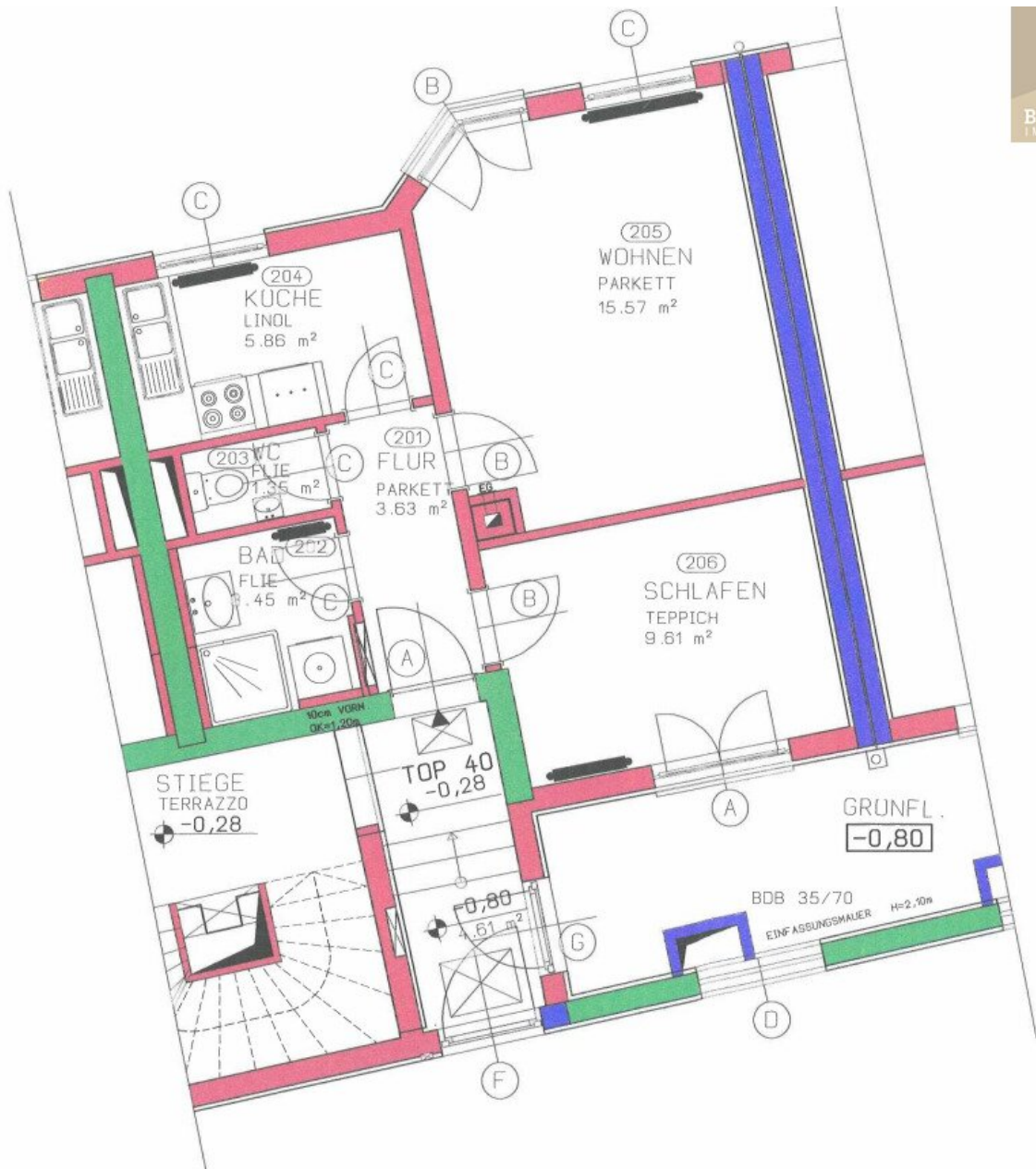
**Maximilian Sostar**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28







## Objektbeschreibung

Diese hervorragend gelegene Eigentumswohnung im Herzen von Baden bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen oder Ihr Kapital nachhaltig und wertbeständig anzulegen. Die Kombination aus zentraler Lage, durchdachtem Grundriss und hoher Lebensqualität macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Badener Immobilienmarkt.

### Wohnen mit Komfort und Grünblick

In einem äußerst gepflegten Wohnhaus, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone entfernt, befindet sich diese charmante Wohnung im Erdgeschoss.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihren praktischen Grundriss. Über den Vorraum sind sämtliche Räume zentral begehbar. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche mit maßgefertigter Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist der idyllische Blick ins Grüne vom Wohnzimmer aus. Zusätzlich steht ein zur Wohnung gehörender Außenbereich auf der Straßenseite zur Verfügung, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien, den morgendlichen Kaffee oder laue Sommerabende eignet.

Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil sowie die energieeffiziente Beheizung mittels Fernwärme, die für komfortables Wohnen und planbare Betriebskosten sorgt.

### Parkplatzsituation

Für die Parkmöglichkeit ist bestens gesorgt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der große Parkplatz in der Valeriestraße, für den ein Jahresticket für die grüne Kurzparkzone erworben werden kann.

Alternativ besteht die Möglichkeit, einen hauseigenen Garagenstellplatz zum Kaufpreis von EUR 16.000,- zusätzlich zu erwerben – ein echter Mehrwert in dieser zentralen Lage.

### Baden – Lebensqualität auf höchstem Niveau

Die Stadt Baden zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Wiener Umland. Die historische Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen befindet sich praktisch vor der Haustüre.

Zahlreiche Grünflächen, der Kurpark, die Weinberge sowie vielfältige Freizeit- und

Sportmöglichkeiten sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und rasch erreichbar.

### **Eine Immobilie für viele Lebensentwürfe**

Ob als erste eigene Wohnung, als gemeinsamer Wohntraum für junge Paare, für Menschen, die die perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität schätzen, oder als attraktive Anlegerwohnung mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial – diese Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten und überzeugt durch ihre hervorragende Lage sowie ihre durchdachte Raumaufteilung.

### **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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.750m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap