

**Wohnen, wo Baden am schönsten ist – 3 Zimmer in
Ruhelage nahe Kurpark & Römertherme**



Objektnummer: 311122

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marchetstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,50 m ²
Nutzfläche:	86,15 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	279,36 €
USt.:	27,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

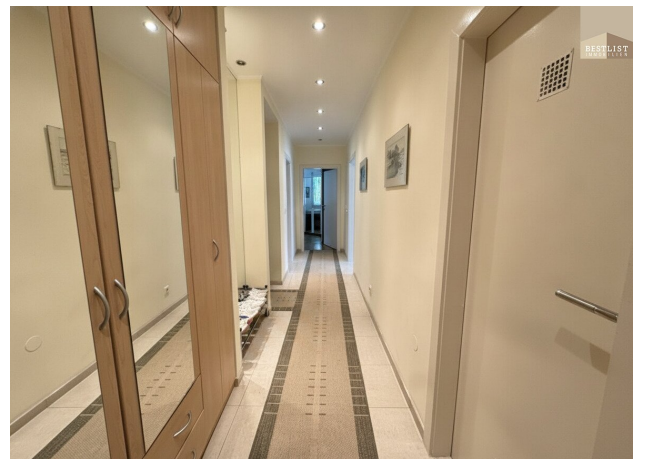
Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden









Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die mehr bietet als nur vier Wände: In der begehrten **Marchetstraße** erwartet Sie auf rund **80 m² Wohnfläche** ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Die großzügig geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit **direktem Zugang zur verglasten Loggia**. Die Loggia erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und schafft einen geschützten Platz zum Entspannen, Lesen oder Genießen einer Tasse Kaffee – bei jedem Wetter. Durch die Verglasung entsteht ein zusätzlicher Wohnbereich mit besonderem Wohlgefühlcharakter, der das ganze Jahr über genutzt werden kann.

Die **moderne Küche** bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und bietet hohen Alltagskomfort. Ein **separates WC** sowie ein **Kellerabteil** runden das attraktive Raumangebot ab.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Lage dieser Immobilie. Die Marchetstraße zählt zu den **begehrtesten Wohnadressen Badens**. Die unmittelbare Nähe zum **Kurpark**, zur **Römertherme** und zur historischen Innenstadt verbindet Erholung, Kultur und urbanen Komfort auf einzigartige Weise. Ob ein Spaziergang durch die weitläufigen Parkanlagen, ein entspannter Thermenbesuch oder ein Abend in einem der zahlreichen Cafés und Restaurants – hier genießen Sie die Vorzüge der Kurstadt Baden direkt vor Ihrer Haustüre.

Trotz der zentralen Lage profitieren Sie von einer **angenehm ruhigen Wohnatmosphäre**. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Das Wohnhaus wurde **umfassend saniert** und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Ein **Personenaufzug** sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Wohnung für unterschiedliche Lebenssituationen attraktiv.

Beheizt wird die Wohnung derzeit mittels **Nachtstromheizung**. Ein **Fernwärmeanschluss ist bereits bis zur Wohnung vorhanden**, wodurch ein unkomplizierter Umstieg auf eine moderne und zukunftsorientierte Heizlösung jederzeit möglich ist.

Diese Immobilie vereint **Ruhe, Lebensqualität und eine erstklassige Lage** in einer der schönsten Gegenden Badens – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 80 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Wohnzimmer mit direktem Zugang zur verglasten Loggia**
- **Verglaste Loggia als zusätzlicher Wohnbereich**
- **Großzügige Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern**
- **Moderne Küche**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**
- **Kellerabteil**
- **Personenaufzug**
- **Umfassend saniertes Wohnhaus**
- **Absolute Ruhelage**
- **Direkt beim Kurpark**
- **Nur wenige Gehminuten zur Römertherme**

- **Zentrum von Baden bequem erreichbar**
- **Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe**
- **Nachtstromheizung**
- **Fernwärmeanschluss bereits vorhanden**
- **Ideal für Eigennutzer und Anleger**

Bestehende Darlehen

Für die Liegenschaft bestehen derzeit zwei laufende Darlehen, die über die monatlichen Vorschreibungen abgerechnet werden:

- **Darlehen Sparkasse (Lift-Sanierung):** monatlicher Anteil EUR 29,51, voraussichtliche Laufzeit bis Juli 2037.
- **Darlehen Volksbank (thermische Sanierung):** monatlicher Anteil EUR 220,54, voraussichtliche Laufzeit bis Mai 2044.

Die monatliche Gesamtbelastung aus beiden Darlehen beträgt derzeit EUR 250,05.

Der neue Energieausweis ist in Arbeit und wird zeitnah nachgereicht.

Unser nachhaltiger Denkanatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden 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 <500m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap