

**Nähe Altstadt! Bis Februar 2027 befristet vermietete
Dachgeschoss-Studio-Wohnung mit Fernblick**



Objektnummer: 3976

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,34 m ²
Nutzfläche:	47,34 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	81,92 €
USt.:	8,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

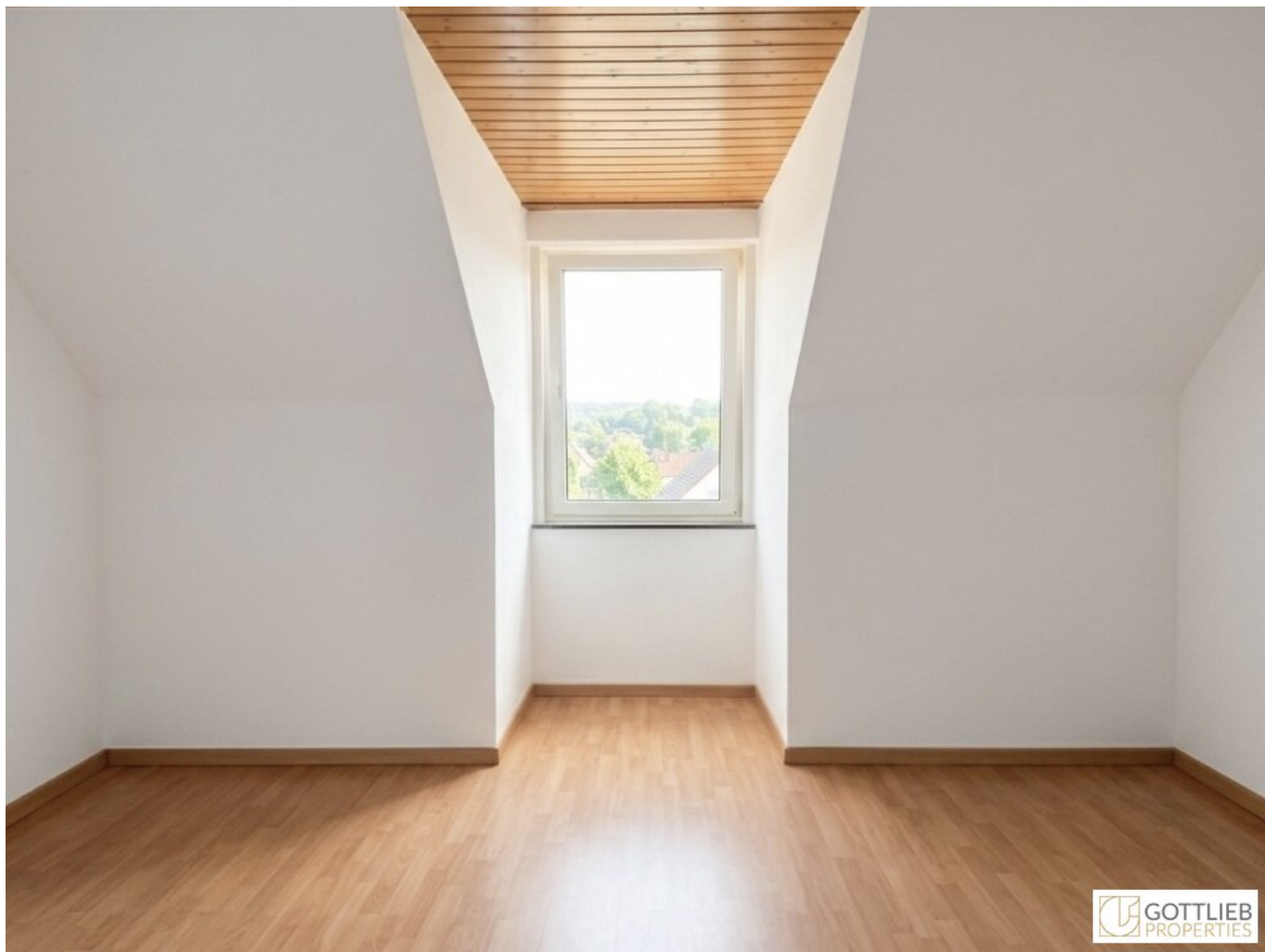
Ihr Ansprechpartner

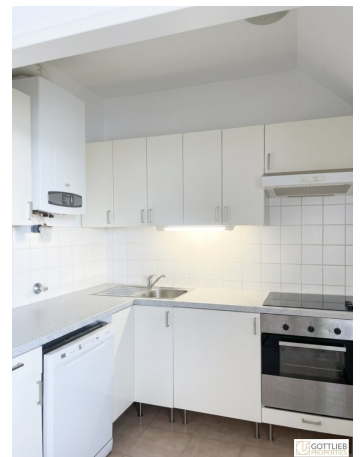
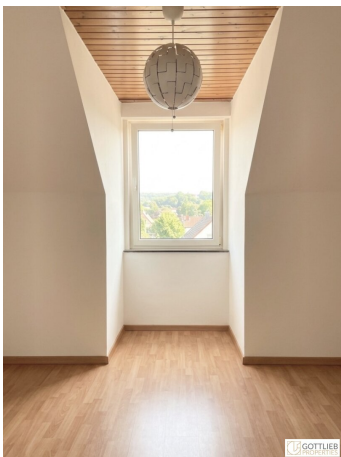
Gabriela Luksch

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

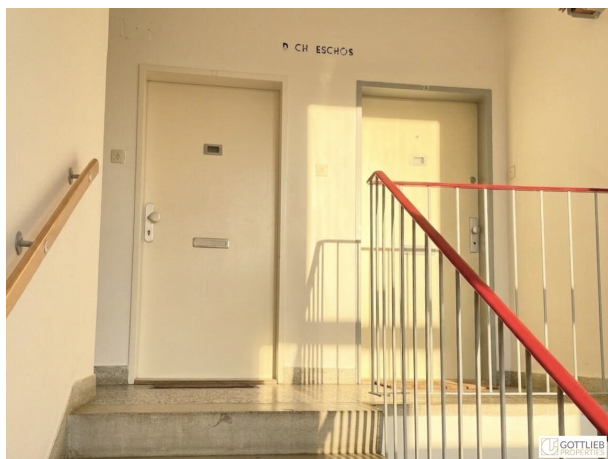
H +43 660 5133361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

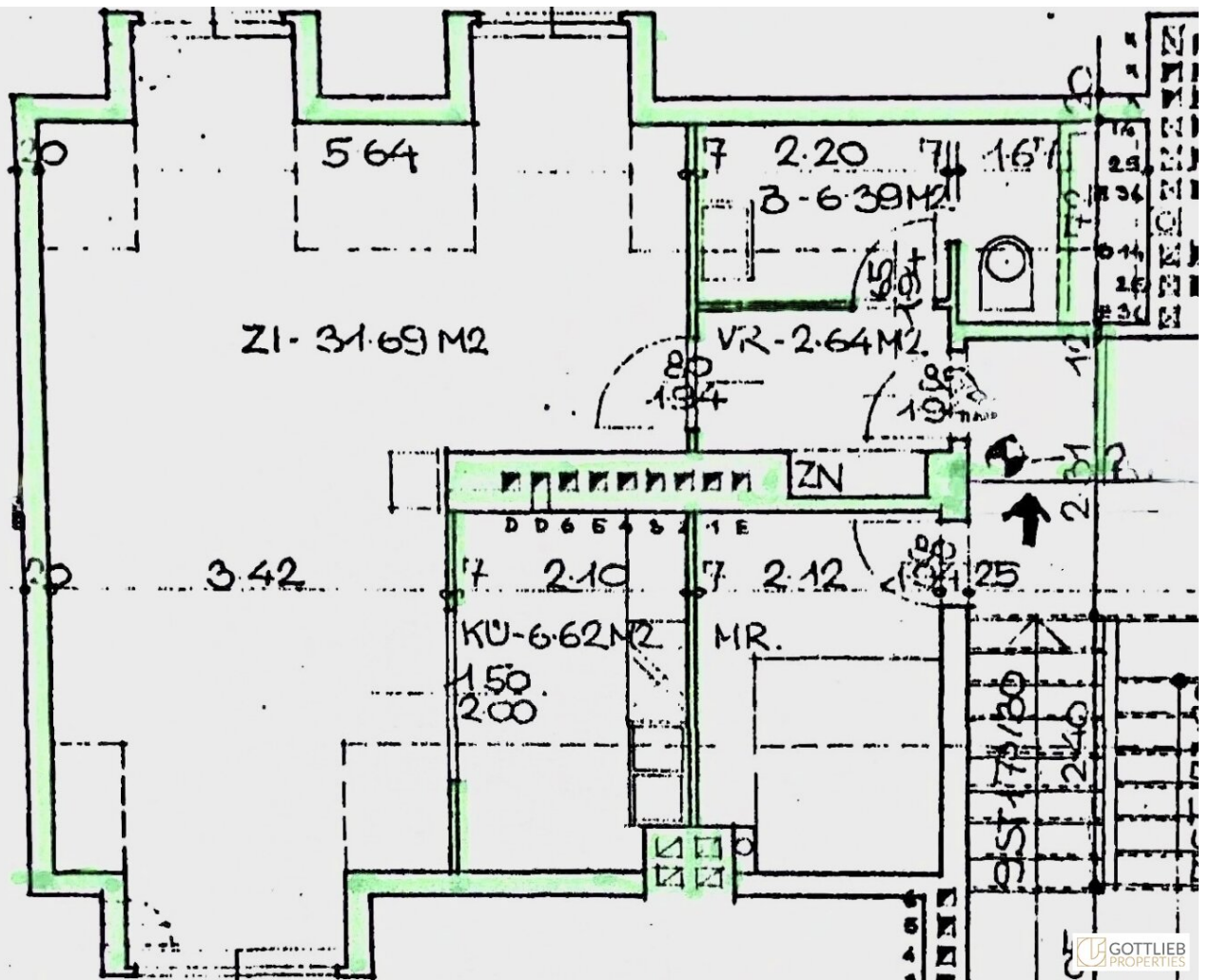












Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese ca. 47,34 m² große Dachgeschosswohnung nahe der historischen Altstadt von Baden. Das gepflegte Gebäude wurde im Jahre 1955 erbaut und bietet einen Gemeinschaftsgarten.

Vom Eingangsbereich erreicht man neben dem Wannenbad mit Toilette den ca. 32 m² großen Wohn-Schlaf-Bereich mit einer etwa 7 m² großen Küche. Im Wohn-Schlaf-Bereich wurde nachträglich ein kleines Schlafzimmer abgetrennt.

Der Wohnraum ist nach Ost und West ausgerichtet und bietet einen schönen Fernblick auf die Hausberge.

Der begrünte Innenhof mit Altbaumbestand ist mit einigen KFZ Stellplätzen (derzeit Warteliste) ausgestattet.

Die Wohnung ist derzeit noch bis Ende Februar 2027 befristet vermietet.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ Ruhelage

+ Dachgeschoss, Lift bis zur 6. Etage

+ ca. 47,34 m² Wohnfläche

+ ca. 31,69 m² Wohn-Schlaf-Bereich

+ inklusive abgetrenntem Schlafzimmer

+ ca. 6,62 m² Küche

+ ca. 6,39 m² Wannenbad mit Waschbecken und Toilette

+ ca. 2,64 m² Vorraum

Ausstattung

- + Vollholz-Parkett Böden
- + Fliesen in den Nassräumen
- + komplett ausgestattete Küche mit Geräten - Kühl-Gefrier-Kombination, Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug / Umluft, Spüle und Waschmaschinen-Anschluss
- + Aluminium-Fenster mit Innenjalousien
- + Gas-Etagenheizung der Marke "Baxi"
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Lage und Verkehrsanbindung

Ausläufer des Wienerwaldes erstrecken sich als sogenanntes Helenental, einem Teilabschnitt des Schwechattaales, westlich von Baden bei Wien im Bundesland Niederösterreich. Das ehemalige Jagdgebiet der Habsburger wandelte sich im Laufe der Jahrhunderte zu einem Naturschutzgebiet und beliebten Ausflugsziel, welches auch heutzutage nichts von seiner idyllischen Romantik verloren hat. Zu jeder Jahreszeit können Naturliebhaber, Kurgäste und Erholungssuchende die Wanderrouten des Helenentales zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden.

Die Burgruinen Rauheneck, Rauhenstein und Scharfeneck, die Cholerakapelle, der UrteIstein, die Jubileumswarte bei Soos - einer Nachbargemeinde - oder der Beethoven-Wanderweg sind nur einige der vielfältigen Möglichkeiten. Die Kulturstadt Baden inspirierte vormals nicht nur Komponisten wie Wolfgang Amadeus Mozart und Ludwig van Beethoven, sondern hat diese historisch gewachsene Tradition erfolgreich in die Moderne übergeführt. Es werden Opern-, Operetten- und Theateraufführungen, diverse Kulturfestivals und Ausstellungen veranstaltet, um nur einige zu nennen.

Die Stadt verfügt neben der Römertherme und dem Thermalstrandbad Baden, dem Casino unter anderem auch über ein eigenes Landesklinikum, Ärztezentrum, Kindergärten, Volksschulen, Gymnasium BG und BRG Baden. Ebenso ist ein flächendeckendes Angebot an Geschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gewährleistet.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarf sowie zahlreiche Lokale befinden sich in Gelnähe.

Innerhalb von einigen Gehminuten erreicht man die Badner Bahn. Der Bahnhof ist in 15 Gehminuten zu erreichen.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap