

**Erstbezug nach Generalsanierung – Stilvoll wohnen mit
sonniger Loggia am Weilburgplatz!**



Küche

Objektnummer: 2699/1886

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,85
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	223,39 €
USt.:	22,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

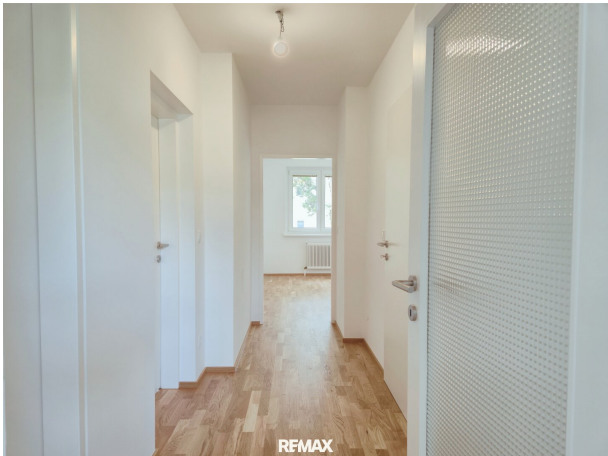
Ihr Ansprechpartner

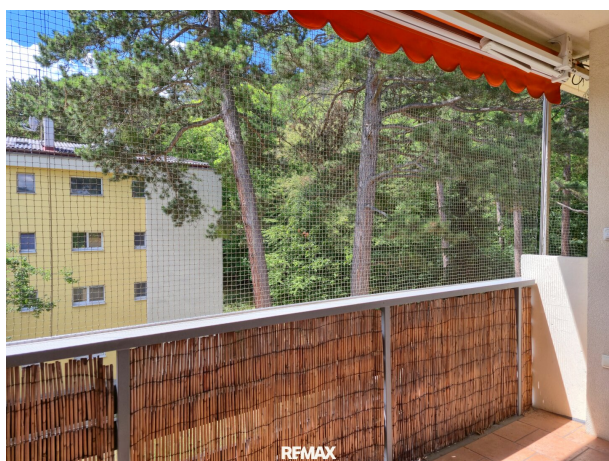


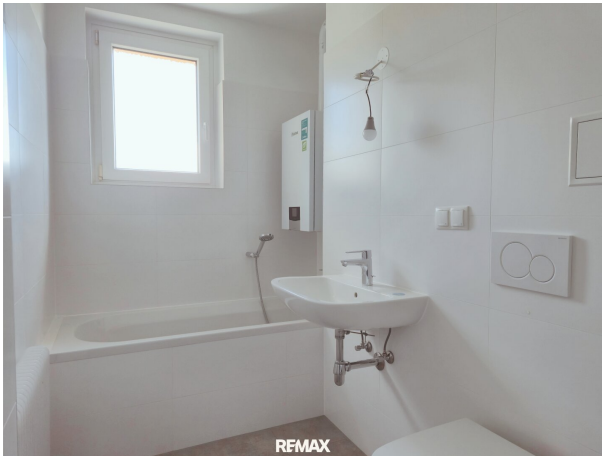
Roland Wurth

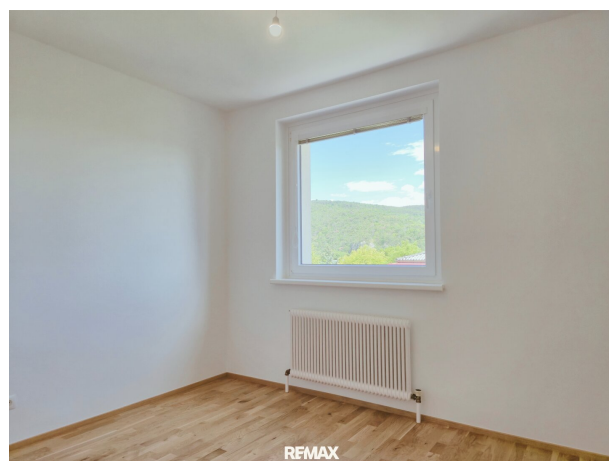
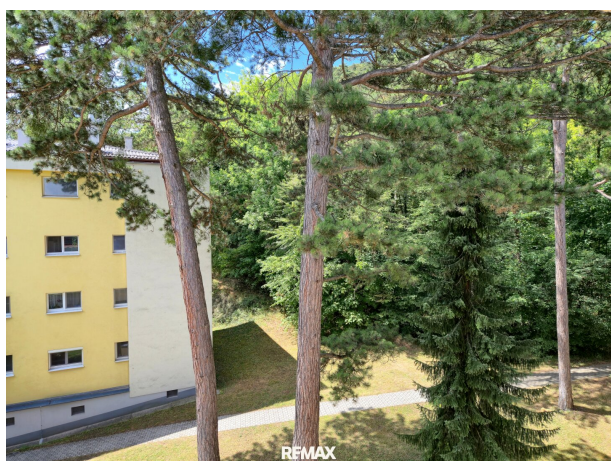
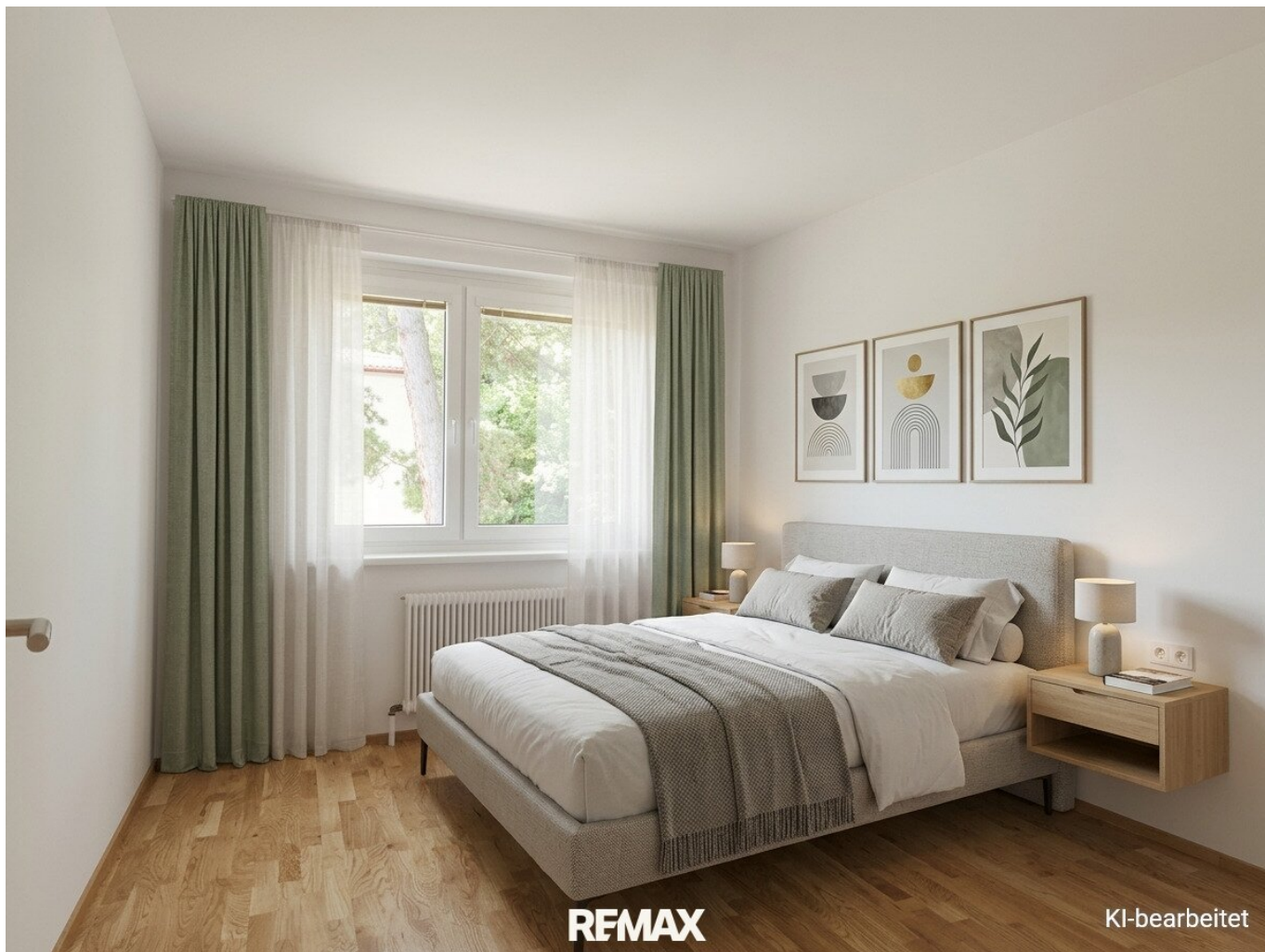
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

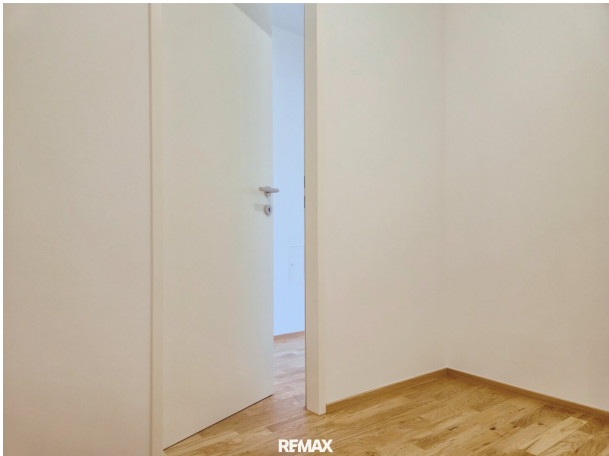
T +43 2252 508 319

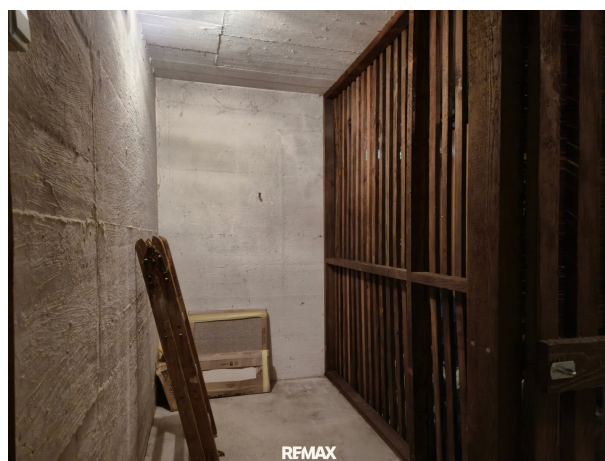
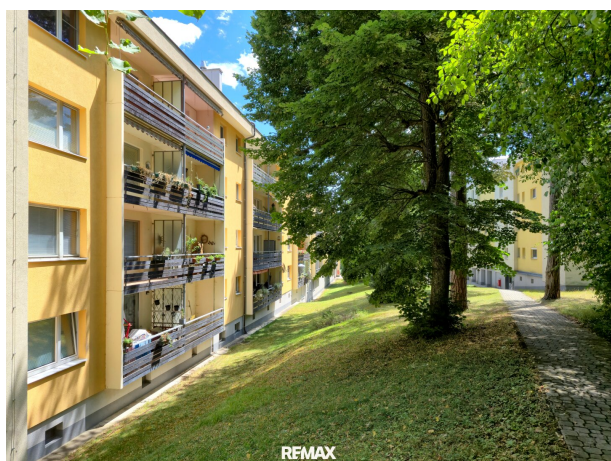






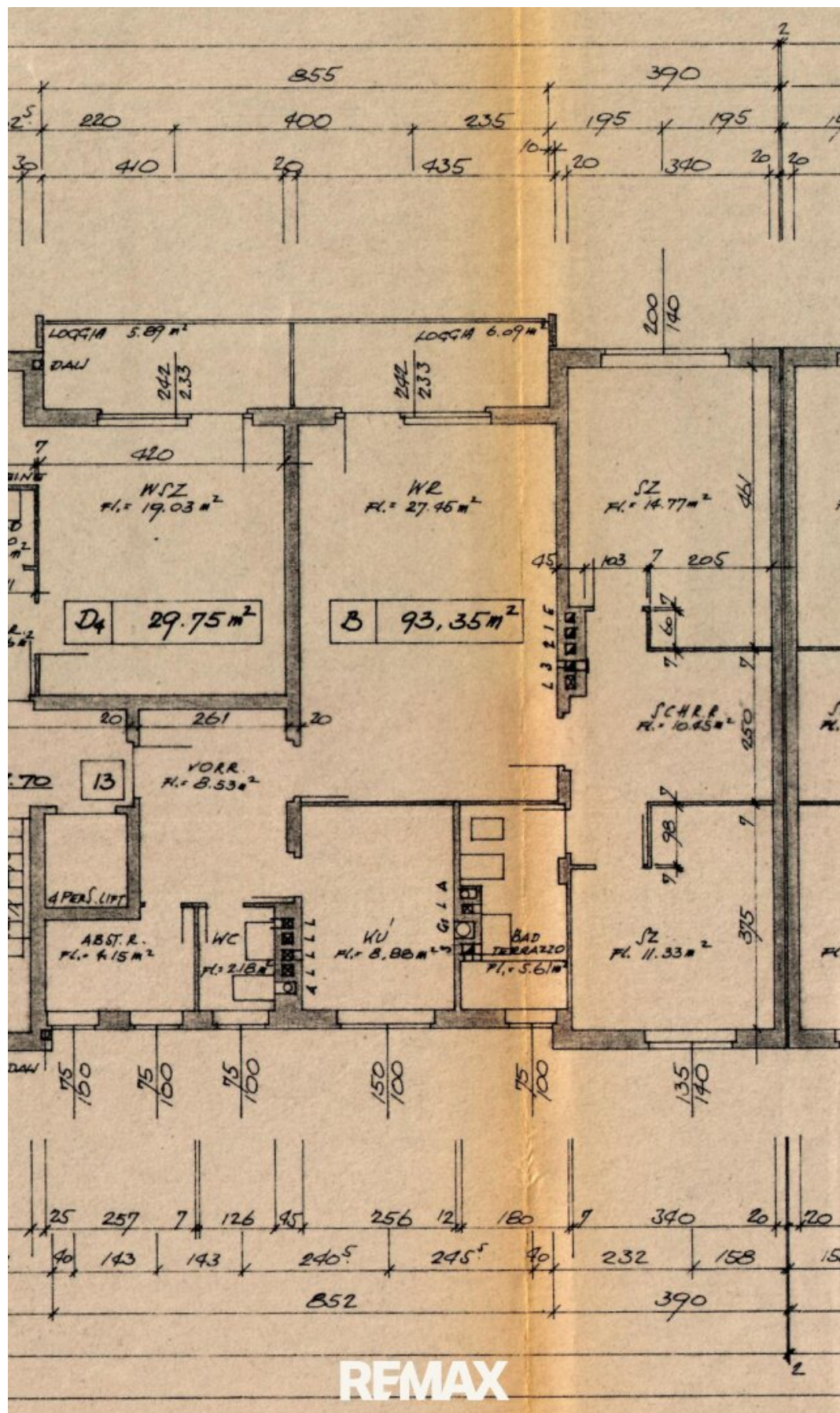








REMAX



Objektbeschreibung

Die rund 93,3 m² große Wohnung vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine wundervolle Wohnlage Badens. Im 3. Liftstock einer äußerst gepflegten Wohnhausanlage gelegen, genießen Sie nicht nur viel Tageslicht und einen wunderschönen Blick ins Grüne, sondern auch ruhiges Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Die Wohnanlage aus dem Jahr 1968 präsentiert sich dank der thermischen Fassadensanierung (2012) und der bereits erneuerten Fenster in einem ausgezeichneten Pflegezustand. Großzügige Grünflächen und ein schöner Altbaumbestand verleihen der Anlage parkähnlichen Charakter und sorgen für angenehmes Wohngefühl.

Großzügiger Grundriss mit viel Wohnkomfort

Schon beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Vorraum, von dem aus Sie die Küche, den praktischen Abstellraum, das Gäste-WC (alle Räume mit Tageslicht) sowie den Wohnbereich erreichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen, südwestseitig ausgerichteten Loggia. Ausgestattet mit einer elektrischen Markise lädt sie dazu ein, den Feierabend entspannt im Freien zu genießen – mit Blick ins Grüne und angenehmer Nachmittagssonne.

Ein separater Wohnbereich schafft Privatsphäre und beherbergt zwei großzügige Schlafzimmer, einen praktischen Schrankraum sowie das moderne Badezimmer. Dieses überzeugt mit Tageslicht, Badewanne, separater Dusche und einem zweiten WC.

Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert. Sämtliche Arbeiten wurden hochwertig ausgeführt, sodass Sie ohne weiteren Arbeitsaufwand und Investitionen sofort einziehen und Ihr neues Zuhause genießen können.

Im Zuge der Sanierung wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- neue Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten
- komplett erneuertes Badezimmer und separates WC mit moderner Verfliesung und neuer Sanitärausstattung

- sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- komplette Elektroinstallation inklusive neuem Elektroverteiler + Medien-Verteiler mit Leitungen und Vorspann in alle Zimmer
- neue Gas-Brennwerttherme
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen sowie neue Fliesen in Küche, Bad, WC und Abstellraum
- sämtliche Wände und Decken frisch ausgemalt
- Türen und Zargen neu lackiert sowie Türbeschläge erneuert

Garage

Eine rund 16,2 m² große Garage kann optional um € 18.000,- erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort.

Wohnen, wo Baden am schönsten ist

Direkt vor Ihrer Haustüre erwarten Sie der Weilburgpark, das Thermalstrandbad, der beliebte Rad- und Spazierweg ins Helenental sowie der idyllische Schlösslwald. Ob sportliche Aktivitäten, entspannte Spaziergänge oder erholsame Stunden in der Natur – hier genießen Sie Lebensqualität in ihrer schönsten Form.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Die Citybus-Haltestelle befindet sich unmittelbar vor der Wohnhausanlage und bringt Sie in etwa 12 Minuten zum Bahnhof sowie in rund 9 Minuten zur Badner Bahn. Die Autobahnauffahrt Baden erreichen Sie in etwa 10 Minuten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen nur rund 1,4 Kilometer entfernt.

Richtpreis: EUR 345.000,-- *)

*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, welcher vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird. Dieser kann, abhängig von der jeweiligen Nachfrage,

auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber in Form von Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

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 Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap