

**WOHNEN WIE IM PARK | 3 Zimmer in absoluter Ruhelage
– bereit für neuen Glanz**



Objektnummer: 6013/1432

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	83,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

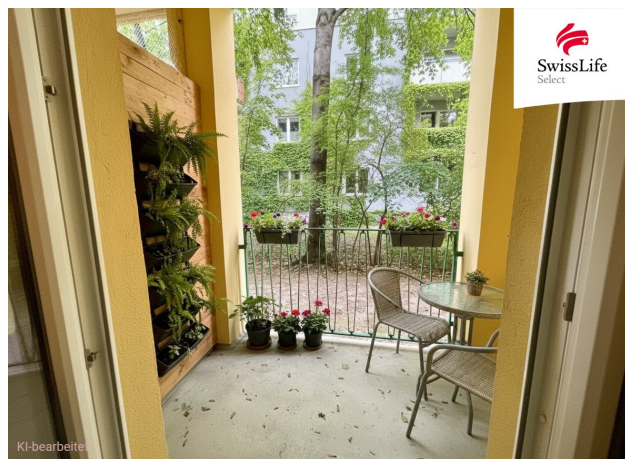
Ihr Ansprechpartner

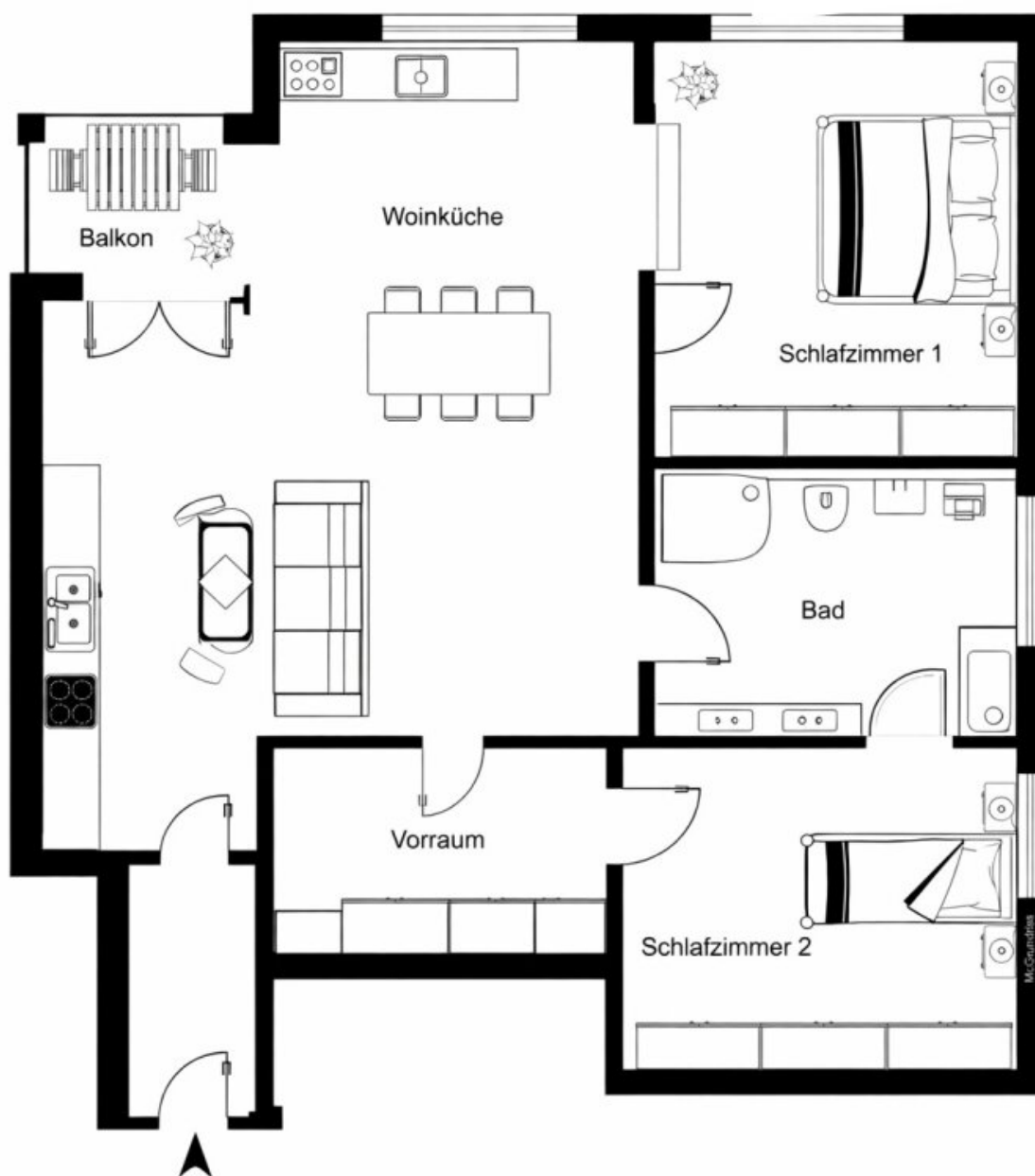


Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 664 30 699 80





Objektbeschreibung

Wohnen wie im Grünen – absolute Ruhelage, großzügige 3 Zimmer & viel Potenzial in Baden

Manche Wohnungen überzeugen nicht durch Hochglanz und neue Oberflächen, sondern durch etwas, das sich nachträglich kaum herstellen lässt: **eine außergewöhnlich ruhige Lage, viel Grün vor den Fenstern und einen Grundriss, der einfach funktioniert.**

Genau das bietet diese rund **83,55 m² große 3-Zimmer-Wohnung in Baden.**

Eingebettet in ein grünes, beinahe parkähnliches Wohnensemble genießen Sie hier eine Wohnatmosphäre, die man so stadtnah nur selten findet. Kein klassisches Wohnen an einer stark frequentierten Straße, sondern ein geschütztes Zuhause **mitten im Grünen und in absoluter Ruhelage** – und dennoch mit kurzen Wegen in die Badener Innenstadt.

Die Wohnung selbst bietet eine sehr gute Basis, um daraus mit überschaubaren Modernisierungsmaßnahmen ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Denn eines sollte man wissen: **Die Oberflächen entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und auch die Küche sollte erneuert werden.** Dafür investieren Sie nicht in einen fremden Geschmack, sondern können Materialien, Farben und Küche selbst bestimmen.

Was bereits vorhanden ist – und sich nicht einfach nachrüsten lässt – sind **großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und eine besonders schöne Wohnlage.**

Der Grundriss – großzügig und erstaunlich vielseitig

Schon beim Betreten fällt auf, wie angenehm die Wohnung geschnitten ist. Der großzügige Vorraum bietet viel Bewegungsfläche und dank vorhandener Einbauschränke wertvollen Stauraum.

Das Wohnzimmer bildet mit seinen guten Proportionen den Mittelpunkt der Wohnung. Große Räume und ein klassischer Grundriss schaffen jene Großzügigkeit, die man bei vielen modernen Neubauwohnungen vermisst.

Die derzeit separate Küche verfügt über einen **direkten Ausgang auf den Balkon.** Wer modernes, offenes Wohnen bevorzugt, findet hier außerdem spannendes Gestaltungspotenzial: Durch eine entsprechende Öffnung zum Wohnbereich könnte – vorbehaltlich technischer und behördlicher Machbarkeit – eine großzügigere

Wohnküchenlösung entstehen.

Das Hauptschlafzimmer bietet mit rund **20 m²** außergewöhnlich viel Platz für Bett, Schrank und zusätzliche Möbel.

Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als **Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer** nutzen. Gerade diese klare Raumaufteilung macht die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleinere Familien oder Menschen interessant, die ein separates Homeoffice wünschen. Die bestehende Beschreibung hebt diese flexible Nutzung bereits hervor.

Nicht perfekt – aber eine richtig gute Basis

Diese Wohnung richtet sich bewusst nicht an Käufer, die eine komplett neu ausgestattete Wohnung suchen und nur noch ihre Möbel aufstellen möchten.

Sie ist für Menschen gedacht, die Lage und Grundriss höher bewerten als eine bereits ausgesuchte Küche oder moderne Boden- und Wandoberflächen.

Insbesondere Küche und Teile der Oberflächen bieten Modernisierungspotenzial. Genau darin liegt aber auch die Chance: Statt für eine möglicherweise nicht dem eigenen Geschmack entsprechende Sanierung mitzubezahlen, kann hier Schritt für Schritt ein sehr persönliches Zuhause entstehen.

Die Sanitärbereiche wurden bereits teilweise erneuert. Besonders praktisch ist außerdem das große Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das eigentliche Highlight: Ruhe und Grün

Der vielleicht größte Luxus dieser Wohnung beginnt vor der eigenen Haustür.

Das Wohnensemble ist von großzügigen Grünflächen geprägt und vermittelt dadurch beinahe den Charakter einer kleinen **Parkanlage**. Viel Grün, Abstand zu Straßenverkehr und die geschützte Lage sorgen für eine ausgesprochen angenehme Wohnatmosphäre.

Hier öffnet man morgens die Vorhänge und blickt nicht unmittelbar auf Verkehr und Häuserfronten, sondern erlebt ein wesentlich ruhigeres, grüneres Wohngefühl.

Gerade diese Kombination macht die Immobilie besonders: **zurückgezogen wohnen, ohne abgeschieden zu sein.**

Denn trotz der ruhigen Lage bleiben die Wege kurz. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheke befinden sich in der Umgebung; Bahnhof und Badener Innenstadt sind gut erreichbar. Im Exposé sind beispielsweise Bäckerei mit rund 325 m, Supermarkt mit rund 600 m und der Bahnhof mit rund 1.050 m Luftlinie ausgewiesen.

Für wen passt diese Wohnung?

Besonders interessant ist die Immobilie für **Paare, die großzügiger wohnen möchten oder sich aus einem Haus verkleinern**, ohne auf mehrere Zimmer und Stauraum verzichten zu wollen.

Auch für **Ruheständler** ist die Kombination aus Ruhelage, Grün und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Stadt interessant. Das bestehende Exposé hebt diese Zielgruppe bereits ausdrücklich hervor.

Ebenso bietet sich die Wohnung für **Singles oder Paare mit Homeoffice**, eine kleine Familie oder Käufer an, die bewusst eine Immobilie suchen, deren Innenausstattung sie noch nach den eigenen Vorstellungen gestalten können.

Und nicht zuletzt richtet sie sich an Menschen, die bei einer Immobilie langfristig denken: **Oberflächen und Küchen lassen sich verändern. Ein guter Grundriss, absolute Ruhe und ein grünes Wohnumfeld dagegen nicht.**

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **83,55 m² Wohnfläche**
- **3 großzügig geschnittene Zimmer**
- **absolute Ruhelage**
- grünes, beinahe **parkähnliches Wohnumfeld**
- sehr gute und vielseitige Raumaufteilung
- Balkon mit Blick ins Grüne
- separate Küche mit Modernisierungspotenzial
- Möglichkeit einer offeneren Wohnlösung

- großzügiges Hauptschlafzimmer
- viel Stauraum im Vorraum
- großes Kellerabteil
- Badener Innenstadt und Bahnhof gut erreichbar
- **Gestaltungspotenzial bei Küche und Oberflächen**

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap