

Terrassenwohnung in begehrter Lage nahe Helenental



Objektnummer: 2699/1923

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Keller:	12,00 m ²
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	188,22 €
USt.:	19,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

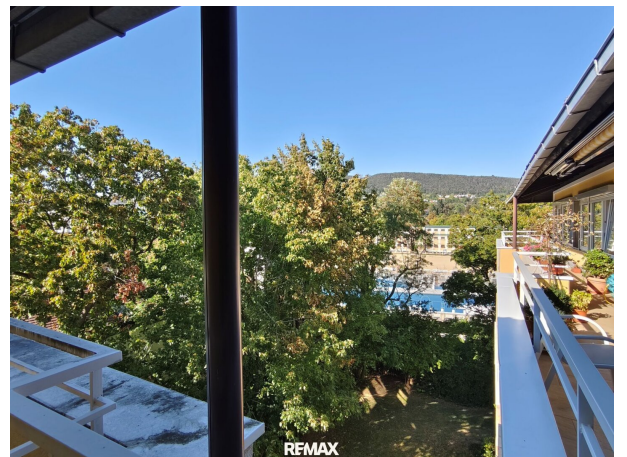
Ihr Ansprechpartner



Herwig Froschauer

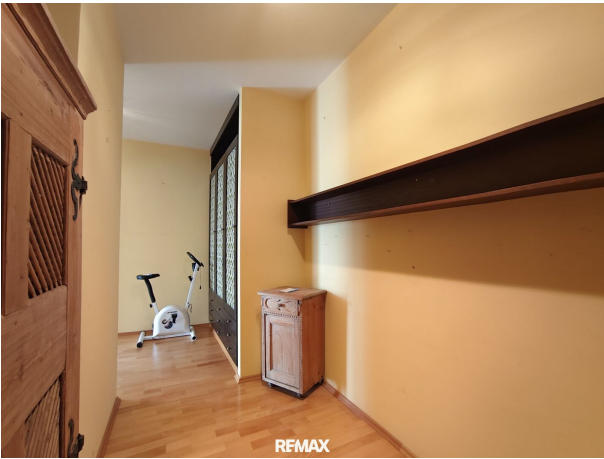
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

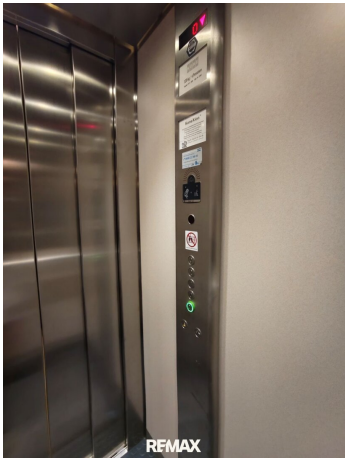
T +43 2252 508 319

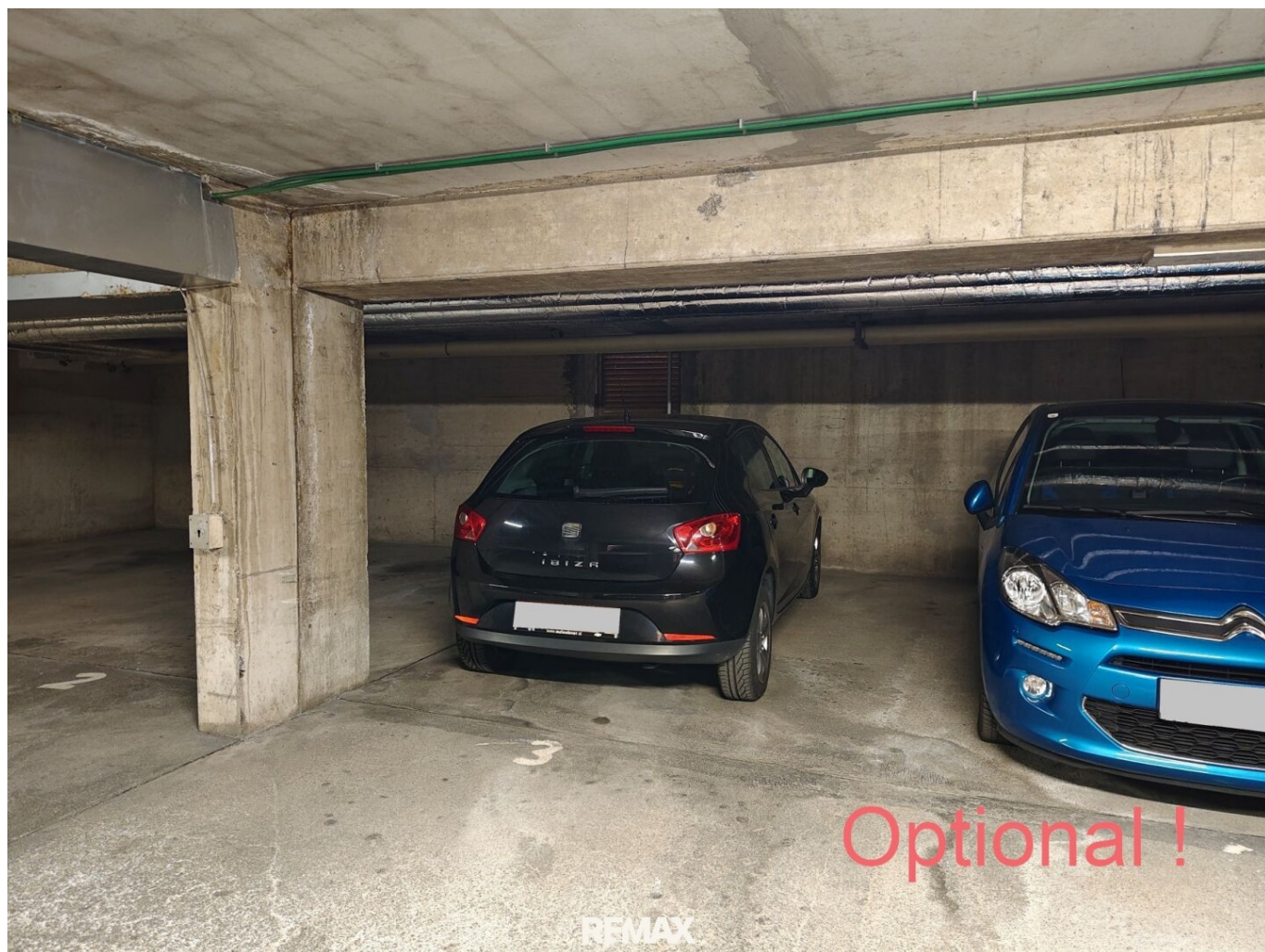


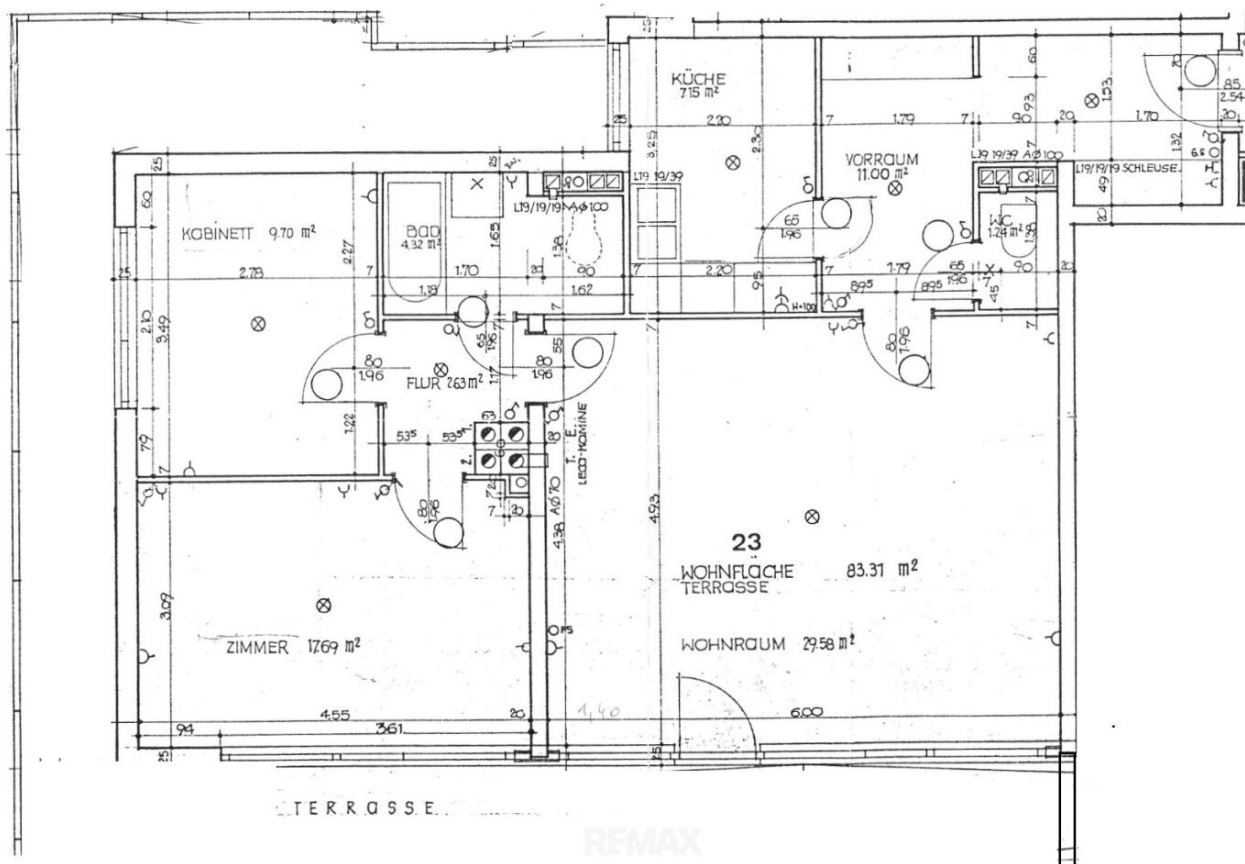












Objektbeschreibung

BADEN | WEILBURGGASSE

80m² Wohnfläche · 38 m² überdachte Terrasse · 2 Schlafzimmer · Lift · Garagenoption

In attraktiver Lage von Baden, nur wenige Schritte vom **Strandbad und Doblhoffpark** entfernt, bietet diese großzügige Wohnung eine interessante Kombination aus **sehr guter Lage, großzügigem Außenbereich mit außergewöhnlicher Terrasse und individuellem Gestaltungspotenzial**.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und führt direkt auf die **ca. 38 m² große, überdachte Terrasse** – ein außergewöhnlich großzügiger Außenbereich, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Die Raumaufteilung umfasst:

- großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Küche
- **2 Schlafzimmer**
- Badezimmer
- separates WC
- zwei Vorzimmer
- **ca. 12 m² Kellerabteil**
- Lift und damit barrierefreier Zugang

- **Garagenplatz optional erwerbbar**

Eine Wohnung mit Potenzial

Die Immobilie befindet sich in einem Zustand, der **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** sinnvoll erscheinen lässt. Betroffen sind unter anderem die Fenster sowie ein Wasserschaden am Klebparkett und die eine oder andere Fliese auf der Terrasse.

Für Käufer, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten, ergibt sich damit die Möglichkeit, **Wohnqualität und Ausstattung individuell neu zu definieren** – verbunden mit dem besonderen Vorteil einer großzügigen Terrasse in dieser Lage.

Baden – Natur und Stadt in unmittelbarer Nähe

Das **Strandbad, der Doblhoffpark und die Wege Richtung Helenental** liegen praktisch vor der Haustür. Gastronomie und Heuriger befinden sich direkt gegenüber, Einkaufsmöglichkeiten und eine Bank sind zu Fuß erreichbar.

Über die nahegelegenen Citybus-Verbindungen sind **Badener Zentrum, Schulen und Bahnhof** ebenfalls gut erreichbar.

OPEN HOUSE

Samstag, 10. Oktober 2026 | 10:00–17:00 Uhr

Mittwoch, 14. Oktober 2026 | 16:00–18:00 Uhr

Besichtigungen nach Voranmeldung.

Richtpreis: € 199.500,–

Der Verkauf erfolgt über das **faire und transparente digitale Angebotsverfahren DAVE von REMAX**.

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis. Das tatsächliche Kaufpreisangebot wird im Rahmen des digitalen Angebotsverfahrens durch die Interessenten bestimmt und kann abhängig von der Nachfrage auch über dem angegebenen Preis liegen. Die Annahme eines Angebots erfolgt ausschließlich durch Gegenzeichnung des Abgebers.

DAVE – Digitales AngebotsVERfahren für eine transparente Preisfindung bei Immobilien.

Der optional erwerbbarer Garagenplatz wird mit € 25.000,- angeboten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein familiäres noch wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber.

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 Weg 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap