

**Exklusives STADTHAUS in Baden mit Dachterrasse +
Stellplatz - Historischer Charme & moderner Wohnkomfort**



Stiegenaufgang

Objektnummer: 7996/243

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	168,83 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	2,70 m ²
Kaufpreis:	849.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



David-Alessandro Wareka

Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge

H 0664 513 9739

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











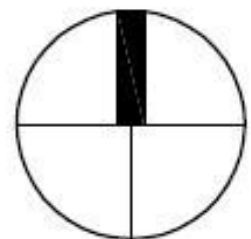
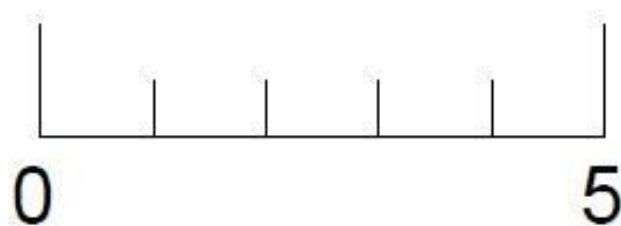
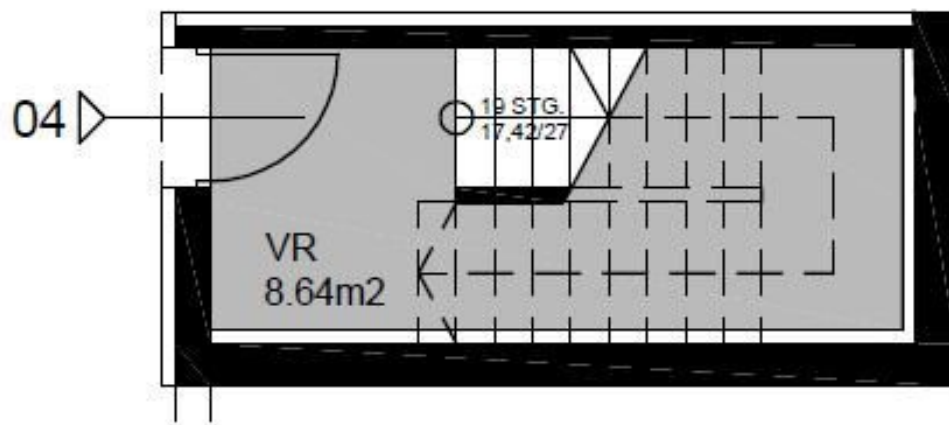






TOP	WNFL [m2]	AUSSEN [m2]
04	8,64	-

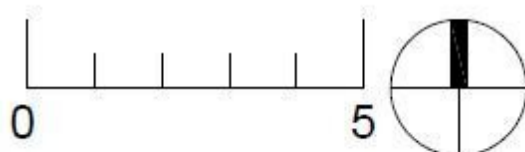
ERDGESCHOSS

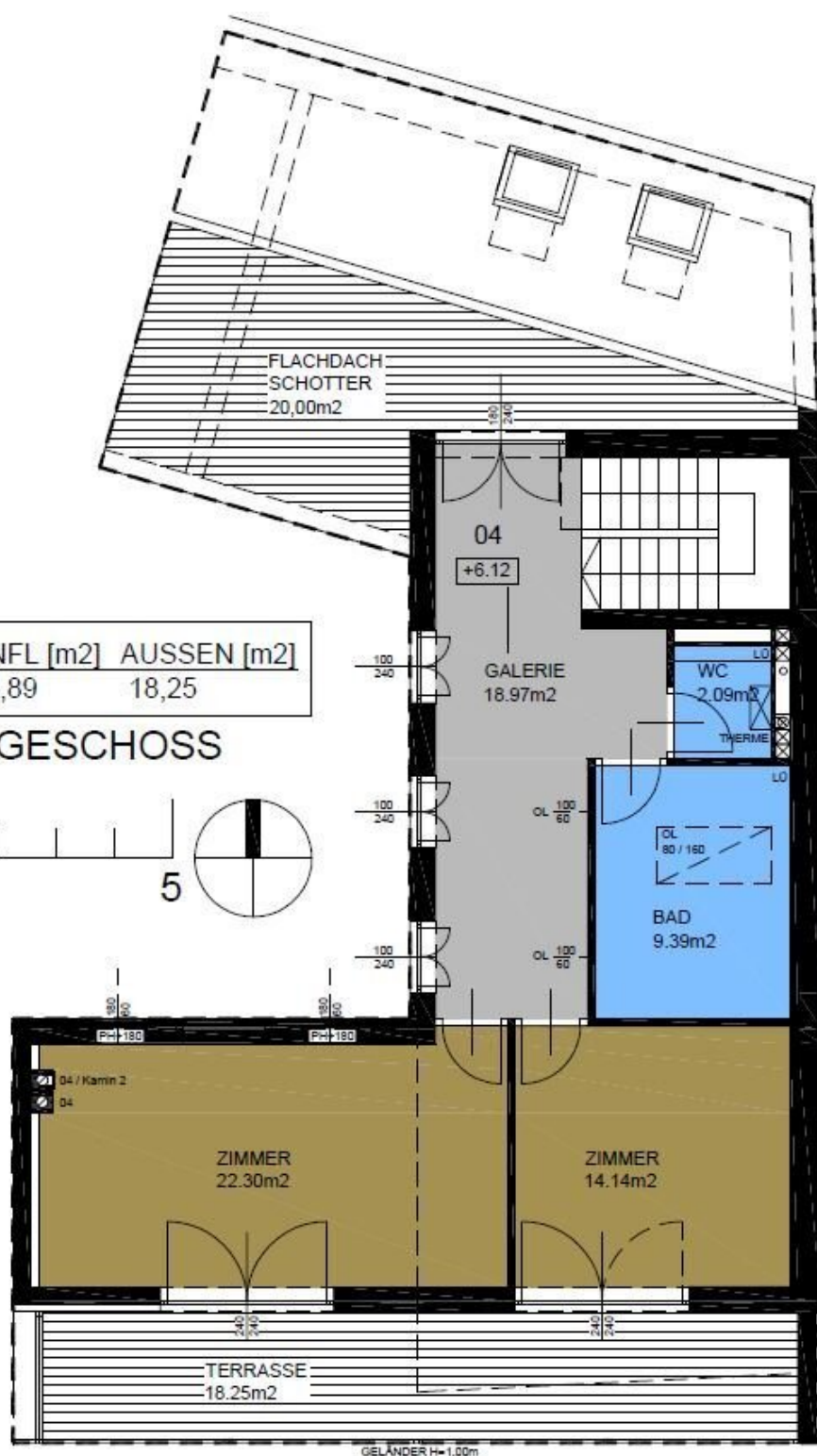




TOP	WNFL [m2]	AUSSEN [m2]
04	93,30	18,85

1.OBERGESCHOSS





Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur:

Inmitten der Kurstadt Baden, nur **wenige Gehminuten** von der **historischen Innenstadt** entfernt, liegt dieses außergewöhnliche Stadthaus in einer ruhigen Einbahngasse. Die zentrale Lage vereint Privatsphäre, hervorragende Infrastruktur, urbanen Wohnkomfort und die vielfältigen Vorzüge des Badener Stadtlebens.

Die geschichtsträchtige Liegenschaft beherbergte einst einen **traditionellen Heurigenbetrieb**. Noch heute erinnert die historische Eingangstür mit kunstvollen Glaselementen und der Inschrift „**Anno 1691**“ an die lange Geschichte dieses besonderen Ortes. Die Verbindung aus **historischem Altbau** und **modernem Neubau** schafft ein einzigartiges Wohnambiente und erzeugt einen unverwechselbaren Charakter.

Supermärkte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Kurpark, Casino Baden und Römertherme bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten, während die umliegenden Weinberge, das Helenental und der Wienerwald zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einladen.

Grundriss – durchdacht & lichtdurchflutet:

Erdgeschoss:

Der **Eingangsbereich** empfängt Sie mit einer **Garderobe** und dem anschließenden **Stiegenaufgang**, der in die darüberliegenden Wohnebenen führt.

Obergeschoss:

Über den Stiegenaufgang erreicht man ein **Podest** mit **zwei** vielseitig nutzbaren **Zimmern** auf der rechten Seite. Das erste eignet sich dank seiner Helligkeit und des schönen Ausblicks ideal als Büro oder Kinderzimmer, das zweite beispielsweise als großzügiger Ankleideraum.

Links des Podests führt ein **Flur** zu einem praktischen Abstell- bzw. **Wirtschaftsraum**, der auch als Speis genutzt werden kann. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates **Gäste-WC** und ein stilvolles **Badezimmer** mit Dusche und eleganter Verfliesung in Marmoroptik.

Das **Herzstück** dieser Ebene bildet die großzügige, **offene Wohnküche** mit viel Platz für einen **großen Esstisch**, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Direkt angrenzend befindet sich das geräumige **Wohnzimmer**, das mit seiner einladenden Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein bereits vorhandener

Kaminanschluss bietet die Möglichkeit, diesen Wohnbereich um einen Kamin zu ergänzen und eine besonders gemütliche Atmosphäre zu schaffen.

Großzügige, raumhohe **Glasfronten** durchfluten beide Wohnbereiche mit reichlich Tageslicht und ermöglichen einen **direkten Zugang zur überdachten Terrasse**.

Dachgeschoss:

Über den hellen, wohnlich gestalteten Stiegenaufgang gelangt man in das Dachgeschoss, das mit einer großzügigen **Galerie** und einem **traumhaften Ausblick** begeistert. Die Galerie schafft ein offenes, freundliches Raumgefühl und bildet den zentralen Bereich dieser Wohnebene.

Zudem befinden sich hier ein **separates WC** sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes **Badezimmer** mit Badewanne und Dusche. Eine **Oberlichte** im Badezimmer sorgt für **natürlichen Lichteinfall**.

Das Dachgeschoss beherbergt außerdem ein **geräumiges Schlafzimmer** sowie ein **weitere Zimmer**, das sich ideal als Kinderzimmer eignet.

Entlang beider Zimmer erstreckt sich, wie bereits im Obergeschoss, eine **durchgehende Terrasse**, die über große Glasfronten direkt von beiden Räumen aus zugänglich ist.

Von dieser Terrasse führt eine **Wendeltreppe** hinauf zur beeindruckenden **Dachterrasse**, die mit einem atemberaubenden **Weitblick** begeistert.

Ausstattung & Allgemeines– Funktional & hochwertig:

Ein **durchdachtes Raumkonzept**, großzügige **Fensterflächen** und zahlreiche **Oberlichten** sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Der **Zugang zum Haus** erfolgt über einen **ruhigen Innenhof**, der bereits beim Betreten ein angenehmes Gefühl von Privatsphäre vermittelt.

Die harmonische Integration des historischen Altbaus in den modernen Neubau verleiht der Immobilie ihren **individuellen Charakter** und verbindet den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten zeitgemäßen Wohnens.

Zur Ausstattung für zusätzlichen Komfort im Alltag zählen unter anderem hochwertige **Parkettböden**, elektrisch bedienbare **Außenläden**, **Klimaanlagen**, **Keller**, uvm.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist der bereits im Kaufpreis inkludierte, **überdachte KFZ-Stellplatz**. Dieser bietet neben dem Stellplatz für ein Fahrzeug auch zusätzlichen Raum für Fahrräder oder ein Motorrad.

Die Immobilie wird **schlüsselfertig** übergeben.

! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

Rund-um Service für Ihre Immobilie

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

Information

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Der Energieausweis wurde beim Eigentümer angefordert und liegt uns derzeit noch nicht vor. Sobald dieser verfügbar ist, wird er bei näherem Interesse selbstverständlich nachgereicht.

Einzelne Abbildungen wurden mittels KI digital bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap