BADEN - 2-Zimmer-Balkonwohnung in zentraler Lage mit Potential



Objektnummer: 19475

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	71,03 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	154,36 €
USt.:	15,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva-Maria Rauchensteiner

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Gruenen Prater 13 1
1020 Vienna

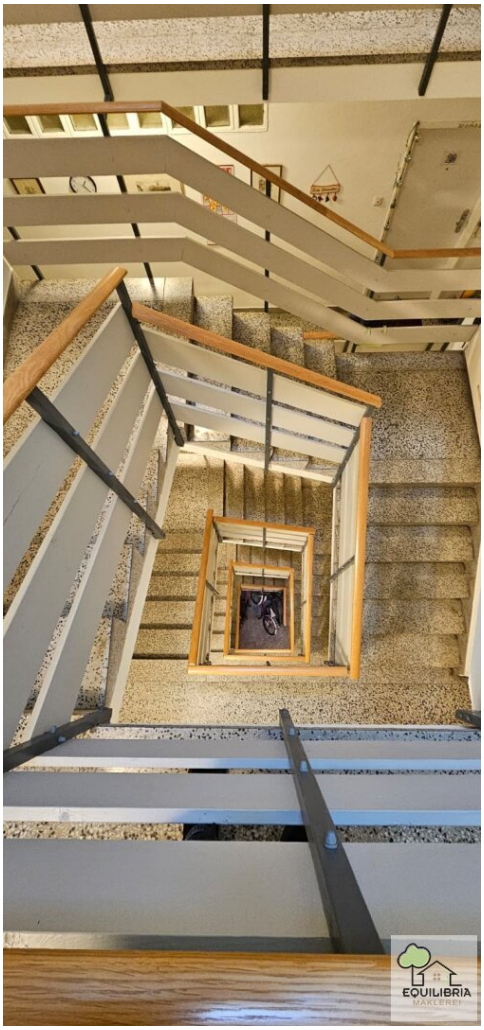
T +436641526866

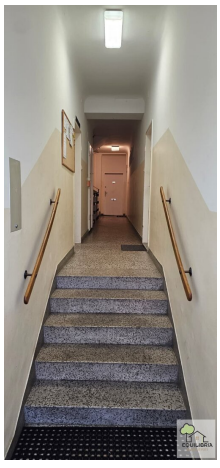
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





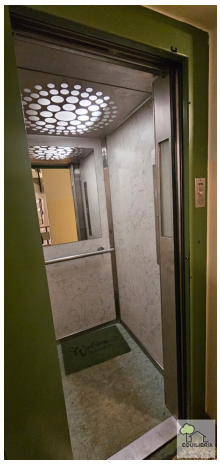


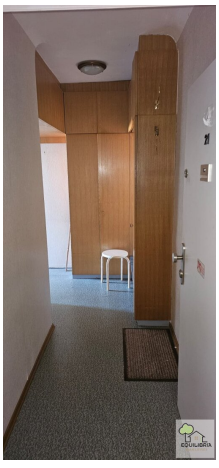





KINDERWAGEN











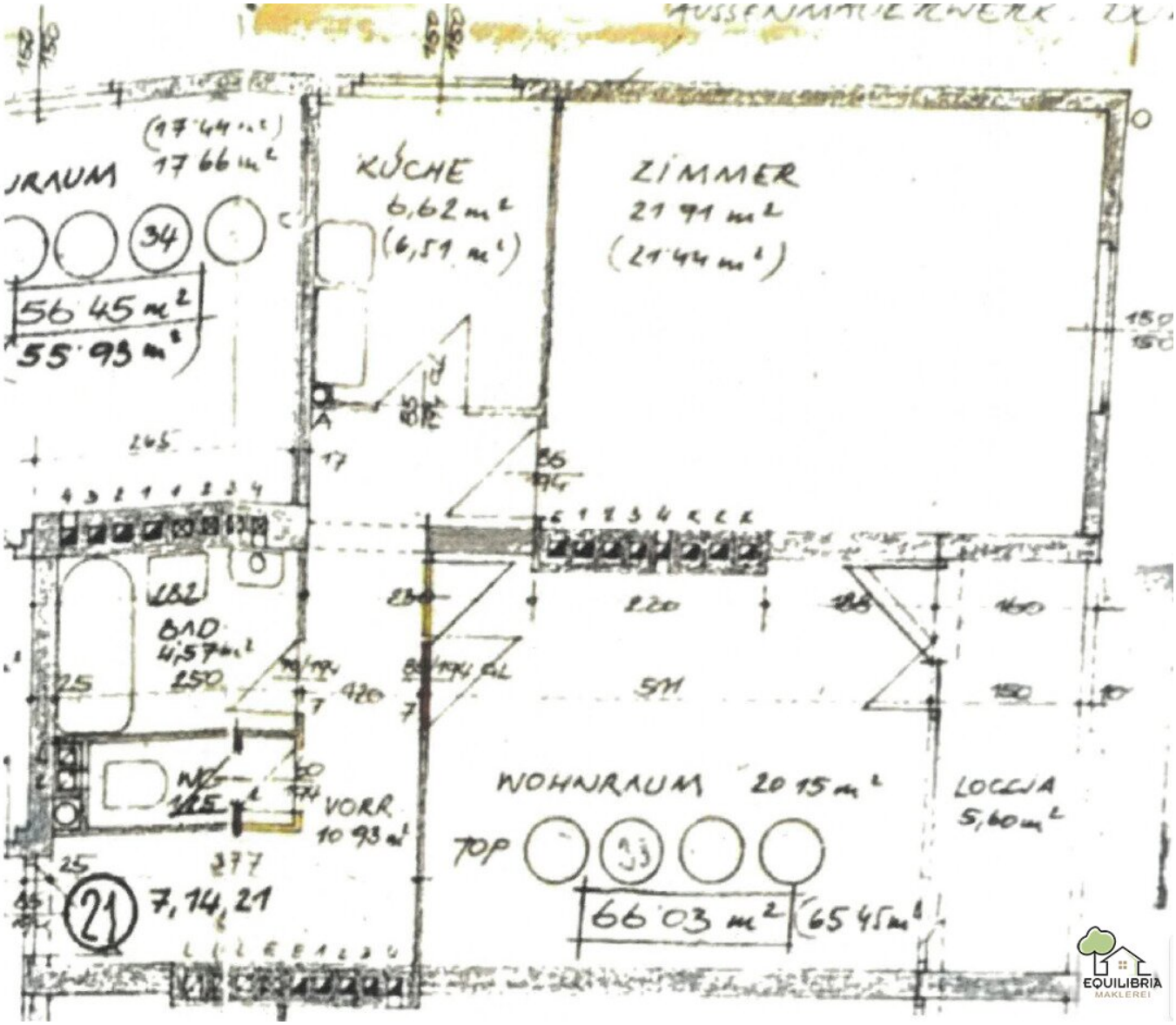









EQUILIBRIA


KÜCHE
6,62 m²
(6,51 m²)
ZIMMER
21 91 m²
(21 44 m²)
34
56 45 m²
55 93 m²)
BAD
4,57 m²
VORR
10 93 m²
WOHNRAUM 20 15 m²
LOGGIA
5,60 m²
TOP
33
66 03 m²
(65 45 m²
21
7,14,21

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** im **Zentrum von Baden** mit **Balkon/Loggia.**

Diese Wohnung in Baden war über lange Zeit ein gemütliches Zuhause. Jetzt ist es an der Zeit, die Wohnung zu modernisieren, um ihr Potential wieder voll auszuschöpfen.

Auf einer **Nutzfläche von ca. 71,03 m²** erwartet Sie eine gut nutzbare Raumaufteilung mit ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Loggia,** die den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert und einen wunderbaren Platz zum Entspannen bietet. Der Blick ins Grüne schafft eine ruhige, angenehme Atmosphäre und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen.

Das Wohnhaus verfügt über einen **Lift,** wodurch die Wohnung bequem und komfortabel erreichbar ist.

Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 71,03 m² Nutzfläche
- gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung
- großzügiges Wohnzimmer
- separates Schlafzimmer
- eigene Küche
- Badezimmer und separates WC
- große Loggia / Balkon mit Grünblick
- Lift im Haus
- Kellerabteil
- Kinderwagenabstellraum
- Zentrale Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einer **attraktiven Wohnlage von Baden**, die urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität verbindet. Die **Badener Innenstadt** mit ihrer charmanten **Fußgängerzone**, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die **Nahversorgung ist hervorragend**: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Ärzte und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls rasch erreichbar.

Die Lage bietet zudem eine sehr **gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**. Bushaltestellen befinden sich in Gehweite, ebenso ist der Bahnhof Baden gut erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen Richtung Wien und Wiener Neustadt. Auch die **Badner Bahn** bietet eine komfortable Verbindung in Richtung Wien.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet Baden ein besonders vielfältiges Angebot. Die **gepflegten Parkanlagen, der Kurpark**, das **historische Stadtzentrum** sowie die zahlreichen kulturellen und gastronomischen Einrichtungen machen die Stadt zu einem äußerst lebenswerten Wohnort.

Eine Lage, die kurze Wege, eine **ausgezeichnete Infrastruktur** und die besondere Lebensqualität der Kurstadt Baden harmonisch miteinander verbindet.

Eine Wohnung mit viel Potenzial und einem besonderen Wohngefühl – ideal für Singles, Paare oder auch als attraktive Anlageimmobilie.

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 <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap