Altstadt-Rarität - die alte Mühle in Baden

Objektnummer: 309041

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,77 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	280,39 €
USt.:	28,04 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Krammer

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

VERMARKTUNGSPLAN

1. OBERGESCHOSS

2500 BADEN

FORM+FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Baumeister und Innenarchitektur GmbH
IN DEN WIESEREIEN 3
TEL: +43 2252 47 25 70 7
A - 2500 MÖDLING
FAX: +43 2252 47 25 70 7 20

ges: Massstab:
1:100
Erstellungsdatum:
26.03.2021
ursprünglicher Verfasser:
PETERMAIR

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses gerade **neu renovierte** Altbaujuwel "die alte Mühle" in absoluter **Bestlage inmitten der Kaiserstadt Baden**. Diese - mit sehr viel Liebe zum Detail grundsanierte und modernisierte Altbauwohnung verfügt über **5 Zimmer** und eine **Wohnfläche von ca. 175 m².** (Aktuell befinden sich in der Wohnung 4 Zimmer - 1 Zimmer kann problemlos auf Wunsch in 2 Zimmer geteilt werden - siehe Plan)

Wenn Sie auf der Suche nach einer **geschichtsträchtigen, neu sanierten** Wohnung inmitten der **Fußgängerzone** sind, welche zugleich mit ihren **modernen Elementen**, als auch mit ihrem **Altbauflair** besticht, dann sind Sie hier genau richtig.

Öffnet man die Eingangstüre gelangt man in den Vorraum, welchen man **zu Fuß oder mit dem Lift** erreichen kann - dann betritt man die eigentliche Wohnung:

Linker Hand befindet sich das **Herzstück der Wohnung**, es handelt sich hierbei um einen großzügigen **Küchen-/Essbereich,** hier sind alle Anschlüsse für eine Küche mit einem Herdmittelblock vorbereitet. Dieser Wohnbereich ist repräsentativ geschnitten und verfügt alleine über insgesamt **ca. 64 m².** Diese Fläche inkludiert auch den Wintergarten, welcher bachseitig gelegen ist. Hier könnte ein traumhafter Leseplatz entstehen? Bei Bedarf finden Sie hier auch einen Kaminanschluss.

Weiters gelangt man in den **lichtdurchfluteten Wohnbereich** mit Zugang auf die **13m2 große Terrasse** mit Blick in den herrlichem Gartenbereich - eine Rarität in der Badener Fußgängerzone. Die nach Westen ausgerichtet **Terrasse** eignet sich perfekt um die Abendsonne bei einem Glas Wein zu genießen. Der Blick in den wunderschönen Garten mit Altbaumbestand ist einfach einzigartig.

Das **Wohnzimmer hat ca. 34 m²**, hier lässt sich problemlos das komplette Wohnzimmermobiliar unterbringen und es bleibt Ihnen immer noch genug angenehmer Freiraum.

Rechter Hand des Eingangs findet sich nun der **Privatbereich - mit 2-3 Schlafzimmern (je nach Wunsch) und 2 Bädern**.

Der Master-Bedroom verfügt noch über ein eigenes Badezimmer, welches mit einer **Badewanne**, einer **Walk-In-Dusche**, einem **großen Waschtisch**. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Das kleiner Badezimmer ensuite weist eine Dusche und ein Waschbecken auf. Hier findet man auch die **Therme** und den **Waschmaschinenanschluß**.

Die Wohnung ist mit einem **tollen Lichtsystem** mit **Lichtbändern, indirekter Beleuchtung**

und Säulenbeleuchtung ausgestattet - so ist dieser Wohnraum imposant in Szene zu setzen.

Die Sanierung der Wohnung wird gerade fertiggestellt und bis Sommer 2024 wird auch ein Lift verfügbar sein.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung besticht nicht nur durch Ihre tolle Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch Ihre **ausgezeichnete Lage inmitten von Baden**!

Durch die **zentrale Lage** der Wohnung am Beginn der **Fußgängerzone** sind **alle Geschäfte des täglichen Bedarfs**, die wichtigsten kulturellen Einrichtungen sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. quasi "ums Eck". Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten - ÖBB Bahnhof in ca. 6 min., Badener Lokalbahn und Busbahnhof: 5 min.

Baden zählt mit seinen rund 26.000 Einwohnern zu jenen Städten, die im sogenannten "Speckgürtel Wiens" als besonders lebenswert gelten. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Den guten Ruf als Stadt der Musik und der Operette verdankt Baden dem Kaiserhof und natürlich den Künstlern Mozart, Beethoven, Schubert, Strauß, Lanner - sie alle weilten in Baden zur Sommerfrische und ließen sich vom regen gesellschaftlichen Leben, den Weinbergen und der lieblichen Landschaft des Wienerwaldes inspirieren. Auch heute noch ist das Kulturleben in Baden äußerst lebendig und abwechslungsreich.

Genießer kommen in Baden bei Wien voll auf ihre Kosten. Ein bunter Mix aus Hauben & Feiner Gastronomie, sowie gemütliche Gastwirtschaften mit gutbürgerliche Küche und urige Heurigen laden zu geselligen Stunden ein.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <8.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap