

# **REVITALISIERTES BIEDERMEIERHAUS IM HERZEN VON BADEN**



**Objektnummer: 7320/327**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 66,45 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 61,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 1,10                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 375.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

13.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Regina Degen**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

H +43 676 3919107

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Plan



Architekten  
 100%  
 100%  
 100%

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein aufregendes Stadtleben! Baden bei Wien, als kaiserliche Sommerresidenz weit über die Grenzen Österreichs bekannt, blickt als Stadt der Gartenkultur auf eine lange Tradition zurück. Das größte Rosarium (Doblhoffpark) Österreichs bietet einen historischen Kurpark mit einem idyllischen Teich und eine barocke Orangerie - nicht zu vergessen das Casino! Das ensemblesgeschützte Haus bietet eine angenehme Atmosphäre, welche zum Entspannen und Verweilen einlädt!

**Die Besonderheit dieser Wohnung ist die Lage, welche viele Möglichkeiten für Sport- und Freizeitgestaltung bietet.**

Erbaut im 19. Jahrhundert in ziegelmassiv Bauweise, revitalisiert 2022 wo 4 Eigentumswohnungen zwischen 54m<sup>2</sup> und 93m<sup>2</sup> entstanden sind. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet und selbstverständlich ist das Gebäude am letzten Stand der Bau- und Ausstattungstechnik, auch thermisch. Fenster 3-fach Isolierverglasung mit Dreh-Kipp-Flügeln. Dachgeschoss ist klimatisiert.

### **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohn-Essbereich mit Ausgang zum Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne
- WC
- Garage (Duplex)

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet

Gasetagenheizung = Fußbodenheizung

Regina Degen freut sich über Ihre Kontaktaufnahme für eine Besichtigung unter [regina.degen@wisionhome.at](mailto:regina.degen@wisionhome.at) oder 0676 391 91 07

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap