

Vielseitige Wohnung in Baden – Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 310769

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lambrechtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,57 m ²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	229.900,00 €
Betriebskosten:	163,27 €
USt.:	32,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

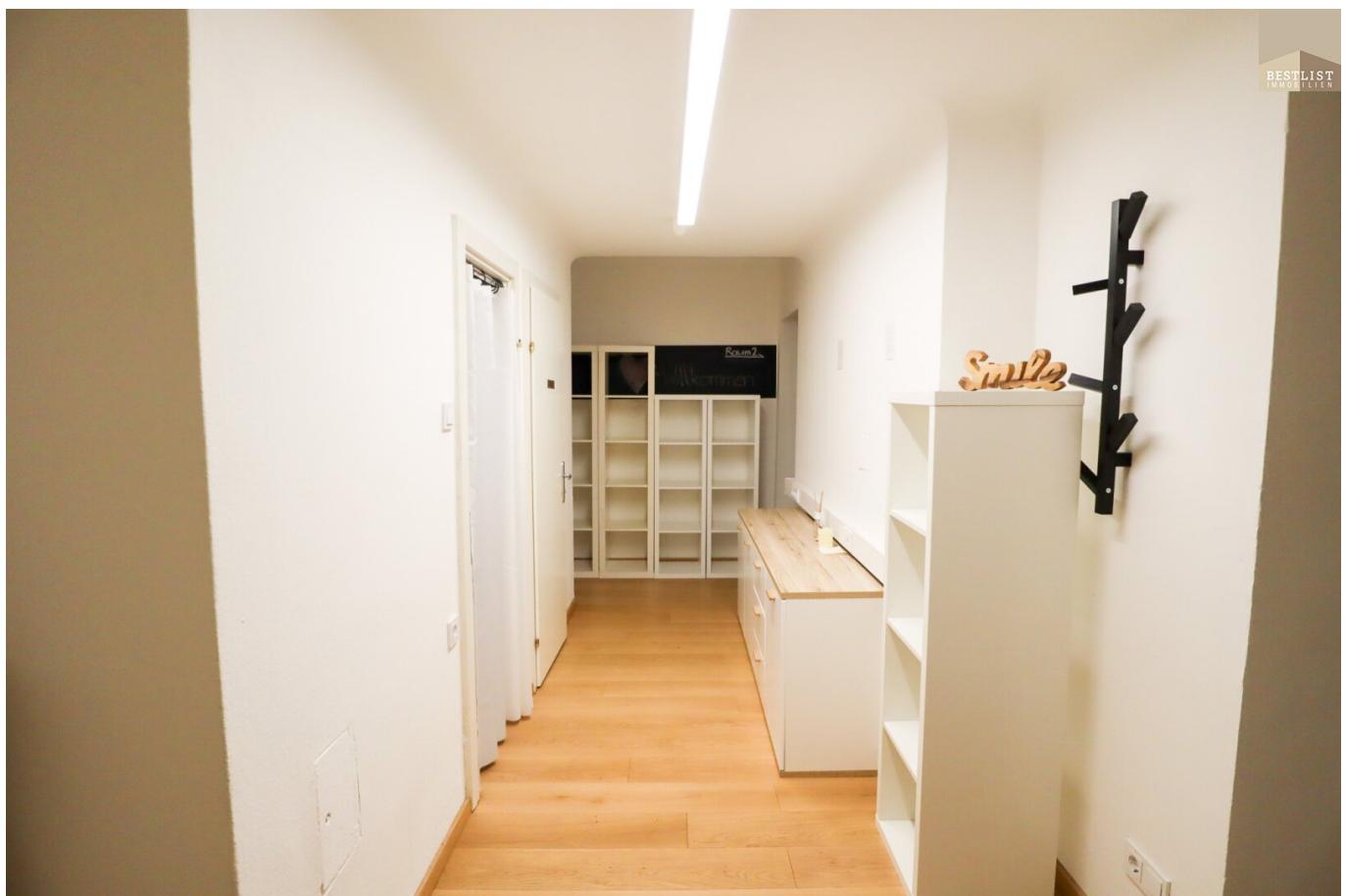
Ihr Ansprechpartner

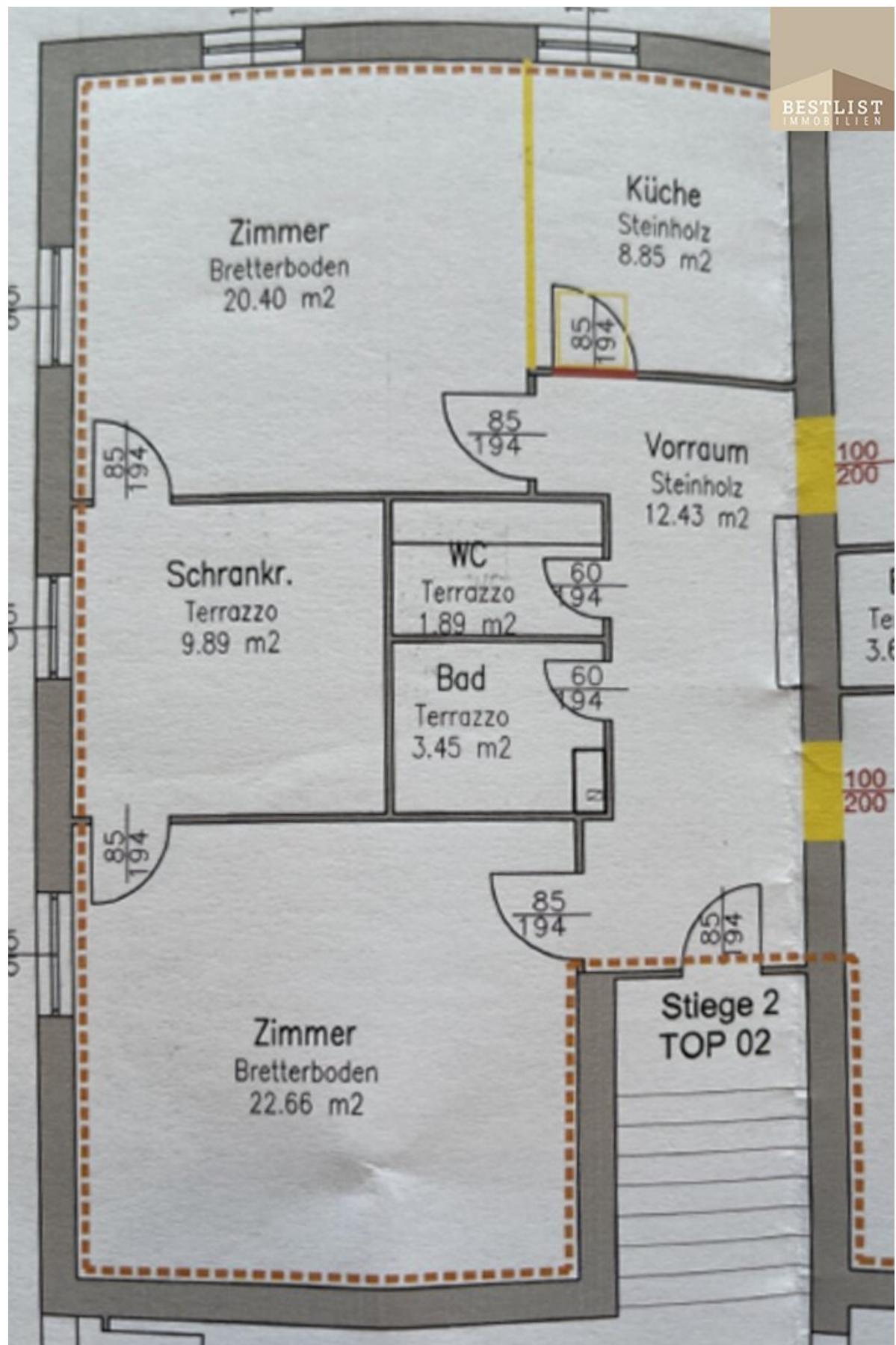


Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden







Objektbeschreibung

Diese Wohnung in einer begehrten Lage von Baden wurde zuletzt als Büro genutzt.

Aktuell besteht die Einheit aus drei Räumen und ist mit einer weiteren Fläche verbunden, welche bereits vermietet ist.

Hier muss lediglich der Durchgang geschlossen werden.

Highlights:

- **Attraktive Raumaufteilung** – Drei helle Räume, die individuell genutzt werden können.
- **Stilvolles Ambiente** – Der Zugang über ein separates Portal im Mezzanin verleiht den Räumlichkeiten einen exklusiven Charakter.
- **Optimale Lichtverhältnisse** – Große Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre mit viel Tageslicht.

Der Plan entspricht nicht zu 100% dem Istzustand.

Perfekte Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Einheit überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. **Bus-** und **Badener-Bahn-Haltestellen** sind in wenigen Minuten erreichbar. Die **Schnellbahnstation** liegt nur 500 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien in nur 15 Minuten.

Für die Anreise mit dem Auto bietet die **A2-Südautobahn**, die in nur sechs Fahrminuten erreichbar ist, eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Mehrere **Supermärkte**, ein **Einkaufszentrum** sowie die **charmante Fußgängerzone** mit **Boutiquen**, **Cafés** und **Restaurants** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert für Mitarbeiter, mit Parkanlagen, Thermen und zahlreichen Möglichkeiten für Erholung und Sport.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap