Bezugsfertige und exklusive Stadtwohnung - 2,5 Zimmer + 30m² Gartenterrasse - Zentrum Baden

Objektnummer: 8473/78

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresiengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1907
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	375.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.357,14 €
Betriebskosten:	141,09 €
USt.:	14,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Harald Winter

Winter Immobilien & Investments

METTERNICH-HOF
12
10
METTERNICHHOF
THERESIENGASSE

STIEGE 4
STIEGE 3

STIEGE 2

privileg

Schrankraum
4,5 m²
Vorraum
7,0 m²
WM
Wohnzimmer
29,5 m²
Bad
6,5 m²
Schlafzimmer
12,5 m²
Küche
Garten
30,03 m²
N

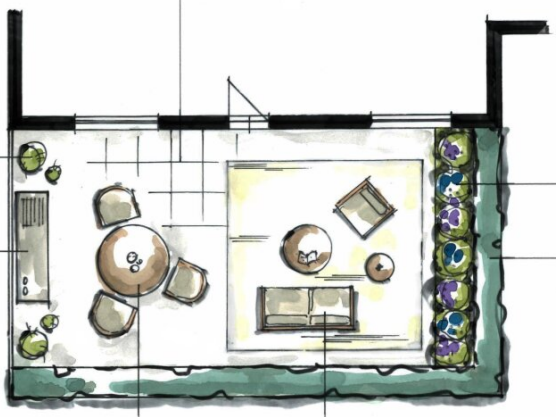
BETONSTEIN BESTAND

KRÄUTERTÖPFE

SOMMERKÜCHE

TISCH Ø 110CM
+ ARMSTÜHLE

LOUNGE-GRUPPE,
TEPPICH, STEHLEUCHTE



HORTENSIENZEILE 'ENDLESS SUMMER'

PORT. KIRSCHLORBEER-HECKE

0 1 2 3 4 5 M

GARTENBAU
LEDERLEITNER

GARTENGESTALTUNG
Feldgasse 5, 3451 Michelhausen
Tel: 0 22 75/5205
gartengestaltung@lederleitner.at

BVH METTERNICHHOF
Projekt/Adresse
WINTER IMMOBILIEN
2500 BADEN
02/2025 1:50 A4 E1-1
Datum/Maßstab/Planformat
M. GULIANI J. KLETZL
Planer/in, Zeichner/in

Objektbeschreibung

Die mit viel Liebe zum Detail revitalisierte Stadtwohnung in dem repräsentativen METTERNICHHOF befindet sich in bester Citylage inmitten der idyllischen Kurstadt Baden bei Wien. Mit einer Wohnfläche von 60m² und 2 Zimmern sowie einen zusätzlichen Schrankraum bietet diese Immobilie genügend Platz für Singles oder Paare. Die Wohnung stellt nach Abschluss der umfangreichen Sanierungsarbeiten einen ERSTBEZUG dar und ist ab sofort beziehbar (neue Küche, Bad, Beleuchtung,..)!

Eine Besonderheit dieser Wohnung ist neben der perfekten **LAGE**, die qualitativ **HOCHWERTIGE SANIERUNG** und die im Innenhof liegende **30m² große und ruhige Terrasse**, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie Ihre freie Zeit im Grünen und lassen Sie den Alltag hinter sich. Der Grünblick in den herrlichen und ruhigen Innenhof sorgt auch aufgrund der beruhigend wirkenden Geräuschkulisse (durch das Plätschern des Wassers in den beiden Springbrunnen und die unzähligen Singvögel in den Schatten spendenden Sträuchern) für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Träumen ein. Sämtliche Fenster sind in den Innenhof gerichtet, der Zugang zur Wohnung erfolgt über die Theresiengasse am Beginn der Fußgängerzone.

Die offene Wohnküche - die neu errichtete Marken - Einbauküche mit Vollausstattung - ist der perfekte Ort für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. In dem Wohnbereich ist auch ein Kamin vorhanden, hier kann noch optional ein Kaminofen installiert und angeschlossen werden.

Der über eine doppelflügelige Alt-Wien Tür zu begehende Schlafbereich ist sehr geräumig, direkt an das Schlafzimmer angrenzend befindet sich ein begehbarer und bereits möblierter Schrankraum mit einer Spiegel-Garderobenwand.

Weitere Angaben zur Wohnung bzw. den durchgeführten Sanierungs- und Umbauarbeiten:

Die Wohnung wurde 09/2024 - 03/2025 vollumfänglich revitalisiert und stellt nun einen Erstbezug nach der nun abgeschlossenen Sanierung dar. Ein neues Grundriss - Layout, ein neuer Fischgrät - Eichenparkettboden, ein neues Bad, eine 100% neue Technik (Elektro & HKLS) und eine wertige Teilmöblierung (Küche, Schrankraum, Bad, Beleuchtung) sorgen für ein stilvolles und gleichzeitig den heutigen Anforderungen entsprechendes Wohngefühl.

Eine neue einbruchssichere Eingangstür mit Mehrfachverriegelung, hochwertige Messing Beschlägen und Sicherheitszylinder sowie versperrbare Fensterrahmen sorgen für höchstmögliches Sicherheitsempfinden. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien im Zuge der Sanierungsarbeiten verbaut.

Überzeugen Sie sich von dieser einmaligen Kombination aus "STILALTBAU" (mit all seinen Vorzügen: 3,75m hohe Räume, repräsentative Architektur,..) und "ZEITGEMÄSSES WOHNEN" (Raumkonzept, hochwertige Sanierung & Ausstattung) und lassen Sie sich von der Schönheit dieser Gartenwohnung in Baden verzaubern. Genießen Sie die RUHE der Wohnung und gleichzeitig die ZENTRUMSNÄHE!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf (0664 / 639 22 01) und stehen für eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung. Gerne können Sie uns auch per E-Mail kontaktieren (info@immo.winter.at)

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.250m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap