

**LIVING IN THE PARK - 5 ZIMMER-WOHNUNG MIT  
LOGGIEN - LICHTDURCHFLUTET - CHARMANTER  
GRUNDRISS - RUHIGE LAGE - WOHNEN IM HERZEN VON  
BADEN**



**Objektnummer: 4676**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radetzkystraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	128,63 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	128,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 79,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,75
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	374,38 €
USt.:	37,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**

Neutor Real GmbH





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb





























## Objektbeschreibung

Ein Wohnjuwel in bester Lage in einer Grünoase – diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Residenz im Herzen von Baden vereint zeitlose Eleganz mit durchdachtem Komfort auf höchstem Niveau. Zwei Loggien erweitern den großzügigen Wohnraum ins Freie und schaffen Orte der Ruhe und Lebensqualität.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 128,63 m<sup>2</sup> inkl. Loggien

Zimmer: 5

Badezimmer: 2, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie mit Dusche

WC: ja, eins separat angelegt und eins im Badezimmer

Küche: ja

Stock: 1. Etage

Lift: Nein

Aussenjalousien: ja

Keller: ja

Stellplatz: ja, zwei Stück

### Beschreibung:

Willkommen in einem Wohnjuwel, das seinesgleichen sucht – eingebettet in die charmante Kulisse der traditionsreichen Stadt Baden, bietet Ihnen diese beeindruckende Eigentumswohnung ein außergewöhnliches Maß an Großzügigkeit, Stil und Funktionalität. Nur wenige Stufen trennen Sie von Ihrem Wohnglück. Mit fünf raffiniert geschnittenen Zimmern, zwei Loggien und einer durchdachten Raumkomposition entfaltet sich hier ein Lebensraum, der nicht nur Platz bietet, sondern Persönlichkeit widerspiegelt. Bereits beim Eintreten in den

weitläufigen Vorraum spüren Sie die Großzügigkeit dieser Wohnung. Der Empfangsbereich überzeugt mit klarer Linienführung, angenehmer Helligkeit und einer Atmosphäre, die Sie sofort willkommen heißt. Von hier aus erschließt sich das gesamte Wohnensemble auf elegante Weise, welches aus zwei zusammengelegten Wohnungen ergibt. Zur Linken öffnet sich ein weitläufiges Zimmer, das sich ideal als repräsentatives Wohnzimmer eignet. Großflächige Fensterflächen sorgen für ein einzigartiges Lichtspiel im Tagesverlauf und verleihen dem Raum eine unverwechselbare Aura. Der direkte Zugang zur ersten Loggia erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie – ein Ort, an dem sich der Morgenkaffee ebenso genießen lässt wie ein Glas Wein am Abend. Unmittelbar angrenzend befindet sich die separate Küche. Ein großes Fenster sorgt nicht nur für angenehme Helligkeit, sondern garantiert auch Frischluft während des Kochens – ein durchdachtes Detail, das im Alltag den feinen Unterschied macht. Die Einbauküche fügt sich nahtlos in den Raum ein und lässt das Herz leidenschaftlicher Hobbyköch:innen höherschlagen. Die weiteren Räume der Wohnung erreicht man über den zentralen Vorraum, der durch seine Größe und Struktur eine hervorragende Zonierung zwischen Wohn- und Privaträumen ermöglicht. Ein praktischer Abstellraum bietet ausreichend Stauraum für Haushaltsgeräte und saisonale Gegenstände – geordnet, griffbereit, unsichtbar. Besonders hervorzuheben ist die luxuriöse Sanitärausstattung: Zwei vollwertige Badezimmer stehen Ihnen zur Verfügung. Das erste Bad ist mit einer Dusche und mit einem Handwaschbecken ausgestattet – ideal für Gäste oder die schnelle Erfrischung zwischendurch. Das zweite Badezimmer hingegen lädt zum Entspannen ein. Mit einer komfortablen Badewanne, Waschbecken und integriertem WC wird es zur persönlichen Wohlfühloase. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC – ein weiteres durchdachtes Detail, das Komfort auf höchstem Niveau garantiert. Der private Bereich der Wohnung umfasst vier weitere Zimmer, die Ihnen alle gestalterischen Freiheiten bieten: Ob Schlafräume, Kinderzimmer, Homeoffice, Bibliothek oder Fitnessraum – Sie entscheiden, wie Sie diesen wertvollen Raum nutzen möchten. Zwei dieser Zimmer setzen besondere Akzente: eines begeistert mit einer eigenen, geschützten Loggia – ein privater Rückzugsort unter freiem Himmel, der Sommer wie Winter eine ganz besondere Lebensqualität schenkt. Das andere Zimmer verfügt über einen begehbaren Schrankraum – Ihre Garderobe wird hier nicht nur ordentlich verstaut, sondern stilvoll inszeniert.

Hier finden Sie nicht nur ein neues Zuhause. Sie finden Raum zum Ankommen, zum Wachsen – und zum Verweilen. Inmitten von Baden, einer Stadt, die mit ihrer historischen Kulisse, ihrer Kultur, ihren Thermen und ihrer Nähe zu Wien seit jeher als Wohnsitz der feinen Gesellschaft gilt.

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 390.000,-

**Stellplatz:** jeweils € 18.000,- einmal mit elektrischem Tor und einmal von Hand zu öffnen

**BK:** € 540,43 inkl. Rep-Rücklage, Abfertigung HB, VW-Honorar und gesetzlicher USt.

**BK Stellplatz:** jeweils € 57,63 inkl. Rep-Rücklage und gesetzlicher USt.

**Warmwasser/Heizkosten:** € 314,37 inkl. gesetzlicher USt.

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

### **Lage + Infrastruktur:**

In privilegierter Lage von Baden gelegen, vereint dieses Wohnjuwel stilvolle Zurückgezogenheit mit urbaner Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Umgebung überzeugt mit erstklassiger Infrastruktur: Feine Boutiquen, gehobene Gastronomie, traditionelle Wochenmärkte, Apotheken sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich nur wenige Schritte entfernt – alles, was das tägliche Leben angenehm und komfortabel macht. Die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die rasche Erreichbarkeit Wiens unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Nur einen Spaziergang entfernt erstreckt sich der prachtvolle, historisch gewachsene Kurpark – eine grüne Bühne der Ruhe und Inspiration mit gepflegten Alleen, Wasserspielen und kulturellen Highlights. Hier befindet sich auch das berühmte Casino Baden – ein architektonisches Kleinod und gesellschaftlicher Treffpunkt, das mit Eleganz, Kulinarik und internationalen Veranstaltungen begeistert. Weitere Höhepunkte wie der Doblhoffpark mit seinem duftenden Rosarium, das stilvolle Thermalstrandbad, die Römertherme oder die romantischen Pfade des Helenentals machen diesen Ort zu einer außergewöhnlichen Adresse für Menschen mit Anspruch. Eine Lage, die nicht nur überzeugt – sondern beeindruckt.

**Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.250m  
Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.250m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap