

3-Zimmerwohnung mit Balkon und begehbarem Schrankraum



Image00007

Objektnummer: 141/83701
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	93,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	530.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



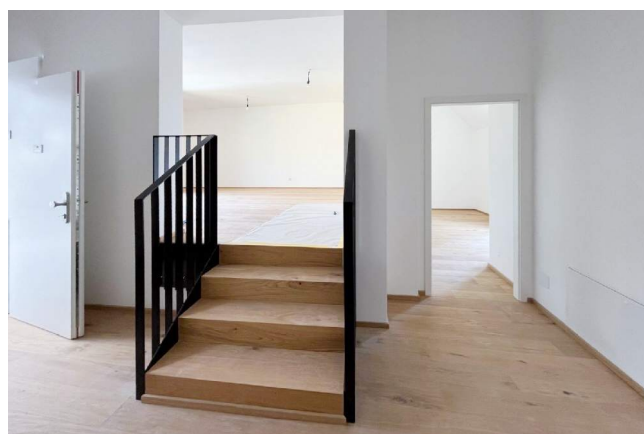
Ulrike Rösch

Rustler Immobilien treuhand

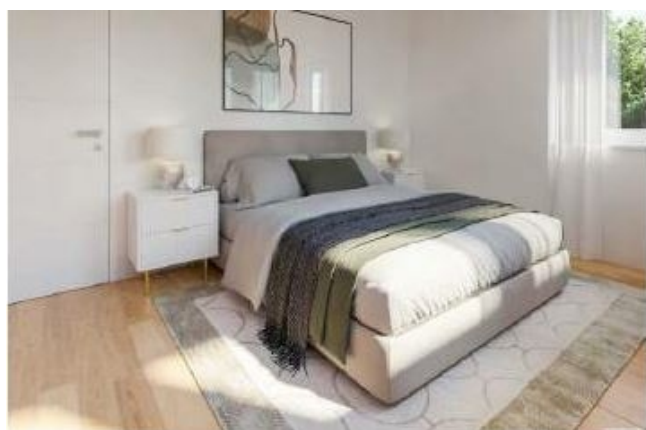
T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



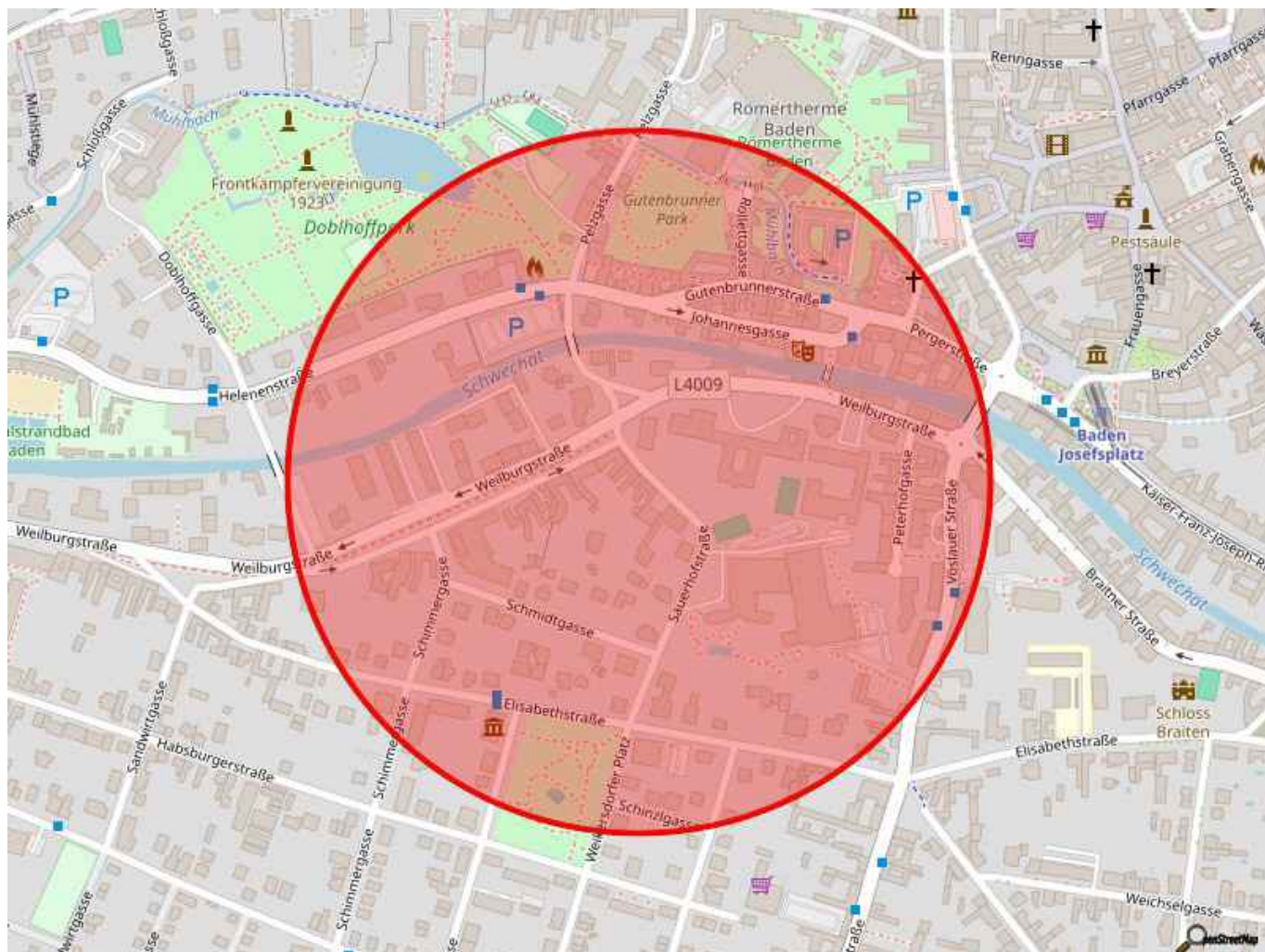






Plan





Objektbeschreibung

In Baden werden vier Wohnungen mit einer Größe von 54 m² bis 75 m² realisiert, teilweise mit eigenen Freiflächen, in einem denkmalgeschützten Biedermeier-Ensemble. Die Lage ist besonders attraktiv, denn der Dobelhofpark befindet sich in unmittelbarer Nähe, und das Zentrum ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung aus. Es sind noch 3 Wohnungen verfügbar!

Diese rund 93,20 m² große 3-Zimmerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Über den zentralen Vorraum sind alle Räume separat begehbar.

Der großzügige Wohn-Essbereich mit Küchenzeile bietet direkten Zugang zum Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, wobei eines zusätzlich mit einem praktischen, begehbaren Schrankraum ausgestattet ist.

Das Badezimmer bietet mit Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper hohen Komfort. Ein separates WC rundet das Raumangebot ab.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann optional für 20.000 € erworben werden. Zusätzlich steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Ausstattung:

- Holzfenstertüren 3-fach verglast mit tlw. Dreh-Kippflügel
- elektrische Außenrollos
- Leerverrohrung für eine elektrisch bedienbare Markise
- Echtholzparkett (Wohnräume)
- Feinsteinzeug Fliesen (Vorraum, WC, Bad)
- Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner

Lage:

Die Wohnungen überzeugen durch ihre hervorragende Lage in Baden. Das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Restaurants, Cafés und Nahversorgern ist in nur rund 10 Gehminuten bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks in der Umgebung – der Kurpark, der Dobelhofpark und der Gutenbrunner Park liegen jeweils nur etwa 15 Gehminuten entfernt.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Den Bahnhof erreichen Sie fußläufig in rund 20 Minuten. Von dort gelangen Sie innerhalb von ca. 40 Minuten direkt ins Zentrum von Wien.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.