

## Raumwunder mit Charme – ideal gelegen in Baden



**Objektnummer: 310975**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	130,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	166,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 195,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	376,44 €
USt.:	37,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien  
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11  
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen

T +43 2252 25 28 28

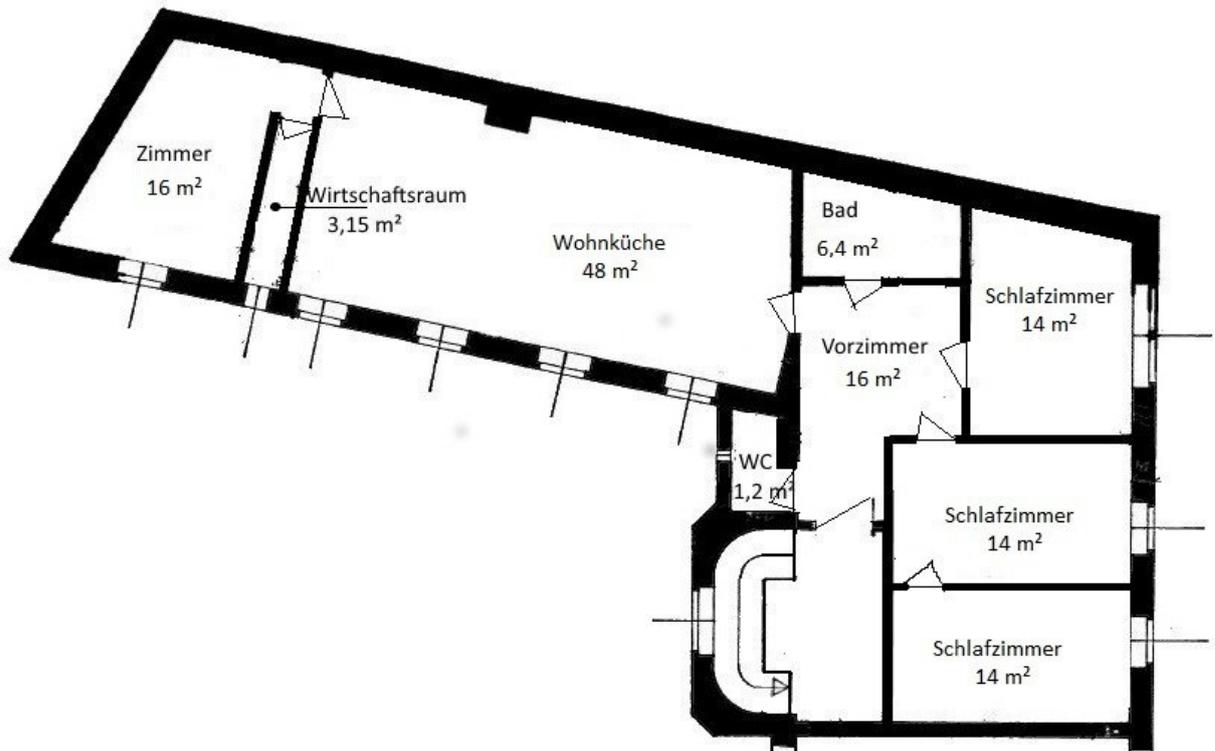






# Planskizze Wohnung

1. Stock Top 4, Raumhöhe 3,3 m



## Objektbeschreibung

In der traditionsreichen Kurstadt Baden, eingebettet in eine ruhige und dennoch zentrale Lage, erwartet Sie diese großzügige, durchdacht geschnittene Wohnung mit besonderem Wohnkomfort und viel Platz für die ganze Familie.

### Raumaufteilung im Überblick:

- Großzügiger Vorraum
- Separates WC
- Zwei Kinderzimmer (eines davon als Durchgangszimmer)
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Helles, geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche und Kamin
- Separater Haushalts-/Wäschebereich
- Zusätzliches Zimmer (z. B. Schlaf-, Gäste- oder Hobbyzimmer)

### Wohnung mit Stil & Funktionalität

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit Zufahrt in den ruhigen Innenhof. Ein **Garagenplatz** sowie ein **eigener Abstellraum** bieten praktischen Stauraum und Komfort. Der Zugang zum Stiegenhaus wird durch einen **Treppenlift** ergänzt – ideal für alle Lebensphasen.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit einem **großzügigen Eingangsbereich**, der alle Räume zentral erschließt. Linker Hand befindet sich das **separate WC**, rechter Hand zwei **Kinderzimmer**, wovon eines als Durchgangszimmer genutzt wird. Weiters stehen ein **separates Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer mit Dusche und Badewanne** zur Verfügung.

Ein echtes Highlight ist das **großzügige Wohnzimmer mit offener Küche**. Vier große Fenster

sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der **gemütliche Kamin** verleiht dem Raum besondere Behaglichkeit. Angrenzend an die Küche befindet sich ein praktischer **Haushalts-/Wäscheraum**, von dem aus Sie ein weiteres **Zimmer** erreichen – ideal als **Schlaf-, Gäste- oder Hobbyraum**.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Lagen Badens – zentral, aber ruhig. Die Kurstadt bietet nicht nur architektonischen Charme und kulturelles Flair, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich Naherholungsgebiete, Parks und Thermen in unmittelbarer Nähe.

Dank der guten Anbindung an Wien (mit der Badner Bahn oder dem Auto) ist die Wohnung auch für Pendler ideal geeignet.

**Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, ruhige Lage und perfekte Anbindung – eine seltene Gelegenheit in einer der schönsten Städte Niederösterreichs.**

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap