

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick über Baden!



Objektnummer: 1751/101

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	443,07 €
Provisionsangabe:	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

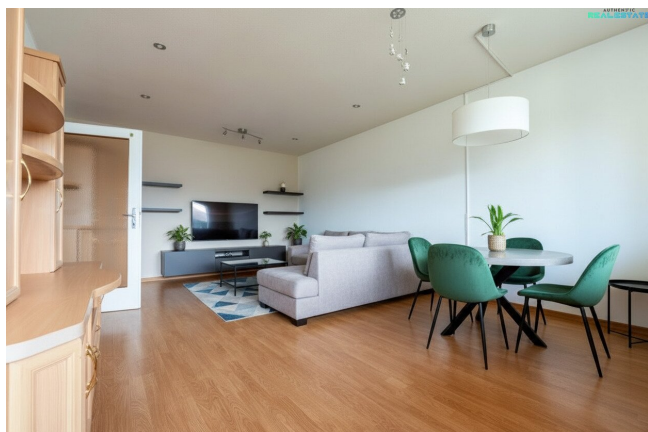
Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

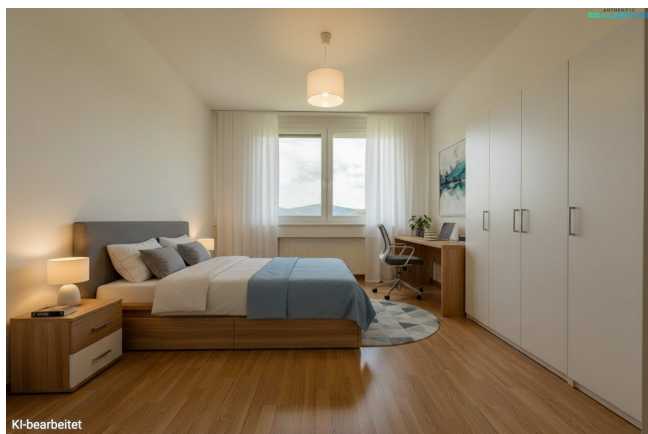
T +43664 3500 662

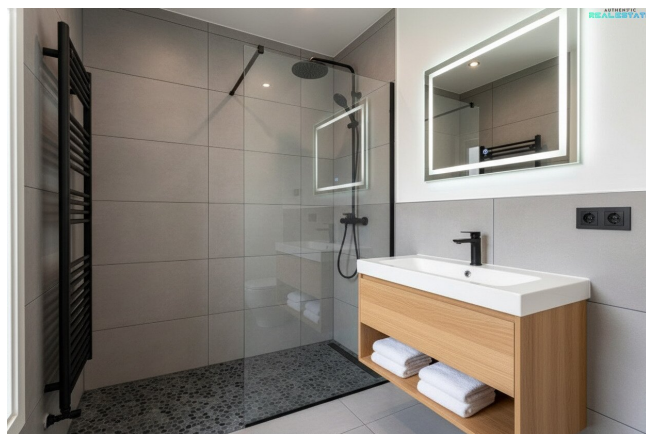










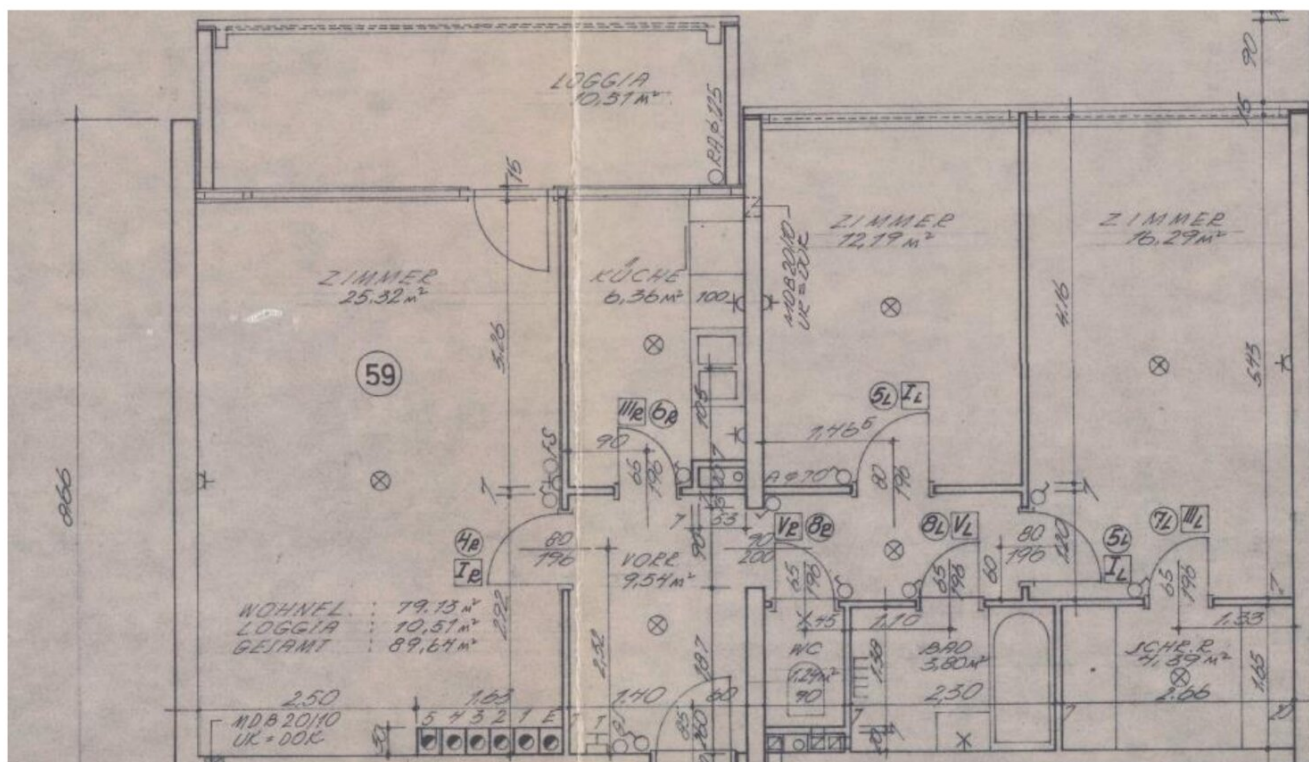








AUTHEN7IC
REAL ESTATE



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90m² im 5. Stock eines sehr gepflegten Wohnhauses mit Lift. Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren hellen und freundlichen Charakter. Ein besonderes Highlight ist die verglaste Loggia, die ganzjährig genutzt werden kann und einen atemberaubenden Blick über die wunderschöne Stadt Baden gewährt!

Die Raumaufteilung ist perfekt für Paare oder Familien: Ein Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum, ein weiteres Schlafzimmer, eine separate Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, ein Badezimmer mit Wanne, ein getrenntes WC sowie ein Vorraum mit Flur sorgen für Wohnkomfort auf hohem Niveau. Als Randwohnung bietet sie zudem ein Plus an Ruhe.

Zusätzlich gibt es ein dazugehöriges Kellerabteil, sowie ein Kinderwagenraum im Erdgeschoss. Optional gibt es auch die Möglichkeit einen Garagenstellplatz für einen Aufpreis von 15.000,00€ zu erwerben!

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, sie ist teilmöbliert und befindet sich – ebenso wie das gesamte Wohnhaus – in sehr gepflegtem Zustand. Die Rücklagen des Hauses belaufen sich Stand 08/25, auf 507.894,66€!

Die Emil-Kraft-Gasse in Baden ist eine ruhige Wohnstraße mit guter Verkehrsanbindung: Buslinien und die nahegelegene Badner Bahn sowie der Bahnhof Baden sorgen für schnelle Verbindungen nach Wien und in die Region, während die A2 für Autofahrer leicht erreichbar ist. Infrastrukturell bietet die Umgebung alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Naherholungsmöglichkeiten – wodurch die Lage sowohl praktisch als auch angenehm zum Wohnen ist.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 90 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- verglaste Loggia, auch im Winter nutzbar
- traumhafter Ausblick über Baden
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- separate Küche, helles Wohnzimmer mit Essbereich
- Bad mit Wanne und getrenntes WC

- gepflegtes Wohnhaus mit Lift
- Randwohnung im 5. Stock – ruhig und hell
- teilmöbliert

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap