

## **Mein Ruhepol - Pure Lebensqualität beim Kurpark**



**Objektnummer: 7485/228**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	86,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Sonstige Kosten:	66,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Raoul-Arthur Billan**

Arthur Real GmbH











Variante 1:  
3 Zimmer  
Grundriss



Variante 2:  
Offener  
Grundriss

## Objektbeschreibung

### Gartenwohnung mit Terrasse beim Kurpark – Wohnen in bester Lage von Baden

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Hochstraße! Diese charmante Gartenwohnung vereint Ruhe, Grünblick und die Nähe zur Stadtmitte. Der direkte Bezug zum Kurpark verleiht der Wohnung ein besonders angenehmes Wohngefühl – ideal für alle, die Natur und Stadtkomfort gleichermaßen schätzen.

#### Die Wohnung

- **Ausgezeichneter Grundriss**
- **Terrasse & Eigen-Garten** – direkter Ausgang aus dem Wohnzimmer
- **Guter Zustand** – sofort bezugsfertig
- **Geringe Betriebskosten**
- **Getrennt begehbare Küche**
- **Vorzimmer** mit Platz für Garderobe
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Wohnzimmer** mit Ausgang in den Garten und auf die Terrasse
- **Schlafzimmer**
- **Zweites Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank** – ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice
- **Kellerabteil**

#### Lage – Hochstraße, Baden bei Wien

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Badens – direkt beim **Kurpark**. Eine ruhige Wohnstraße mit viel Grün, aber nur wenige Gehminuten von der **Bäderstraße**, der

**Fußgängerzone** und der **Therme Baden** entfernt.

#### **Umgebung & Infrastruktur:**

- Supermärkte wie **Billa und Spar** in der Nähe
- Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Boutiquen** im Zentrum
- **Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten**
- **Spazierwege** im Kurpark direkt vor der Haustür

#### **Öffentliche Anbindung**

- **Badner Bahn**
- **Busverbindungen**
- **Bahnhof Baden**

#### **Über Baden**

Baden bei Wien gilt als einer der **lebenswertesten Orte Österreichs**. Die traditionsreiche Kurstadt begeistert mit prachtvoller Architektur, kulturellem Angebot, der Römertherme, dem Casino und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der weitläufige **Kurpark** mit seinen alten Bäumen, Spazierwegen und Aussichtspunkten sorgt für Erholung mitten in der Stadt.

#### **Fazit:**

Eine gepflegte Gartenwohnung mit Terrasse und Kurparkblick in Toplage – perfekt für alle, die Ruhe, Grün und Badens charmantes Stadtleben genießen möchten.

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <1.250m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap