

Maisonettewohnung mit 3 Schlafzimmer im Helenental



Objektnummer: 311009

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helenenstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,91 m ²
Nutzfläche:	105,36 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	15,51 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	219,75 €
Heizkosten:	78,66 €
USt.:	37,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

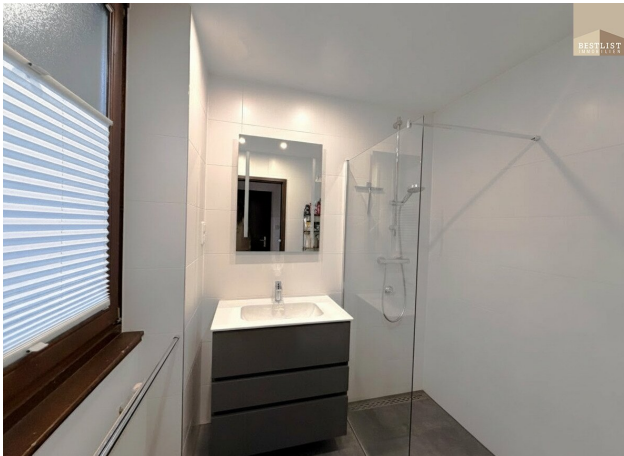


Peter Krammer













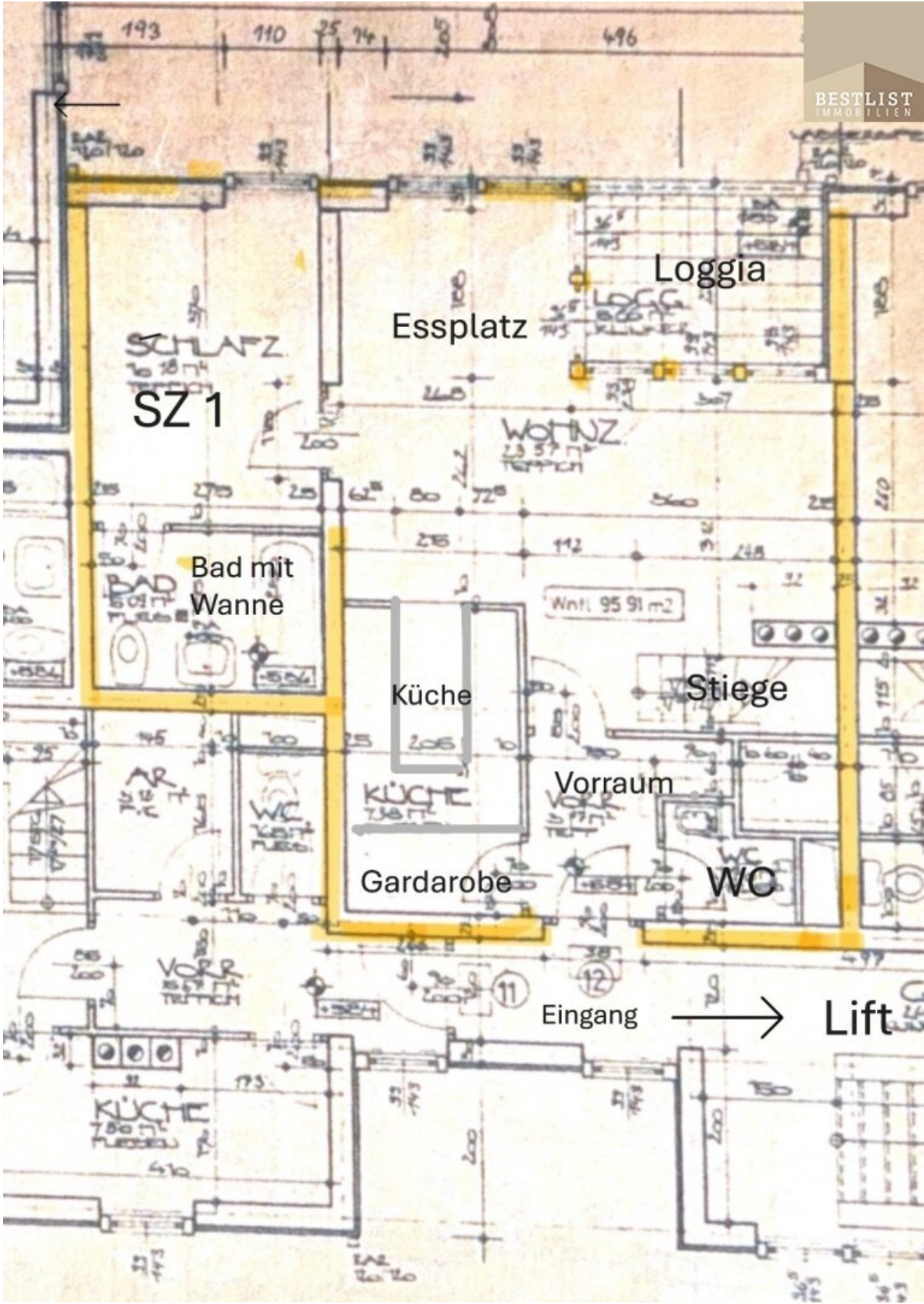
BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN



SZ 1

Loggia

Essplatz

Bad mit
Wanne

Küche

Stiege

Vorraum

Garderobe

WC

Eingang

Lift

Obergeschoss

Terrasse

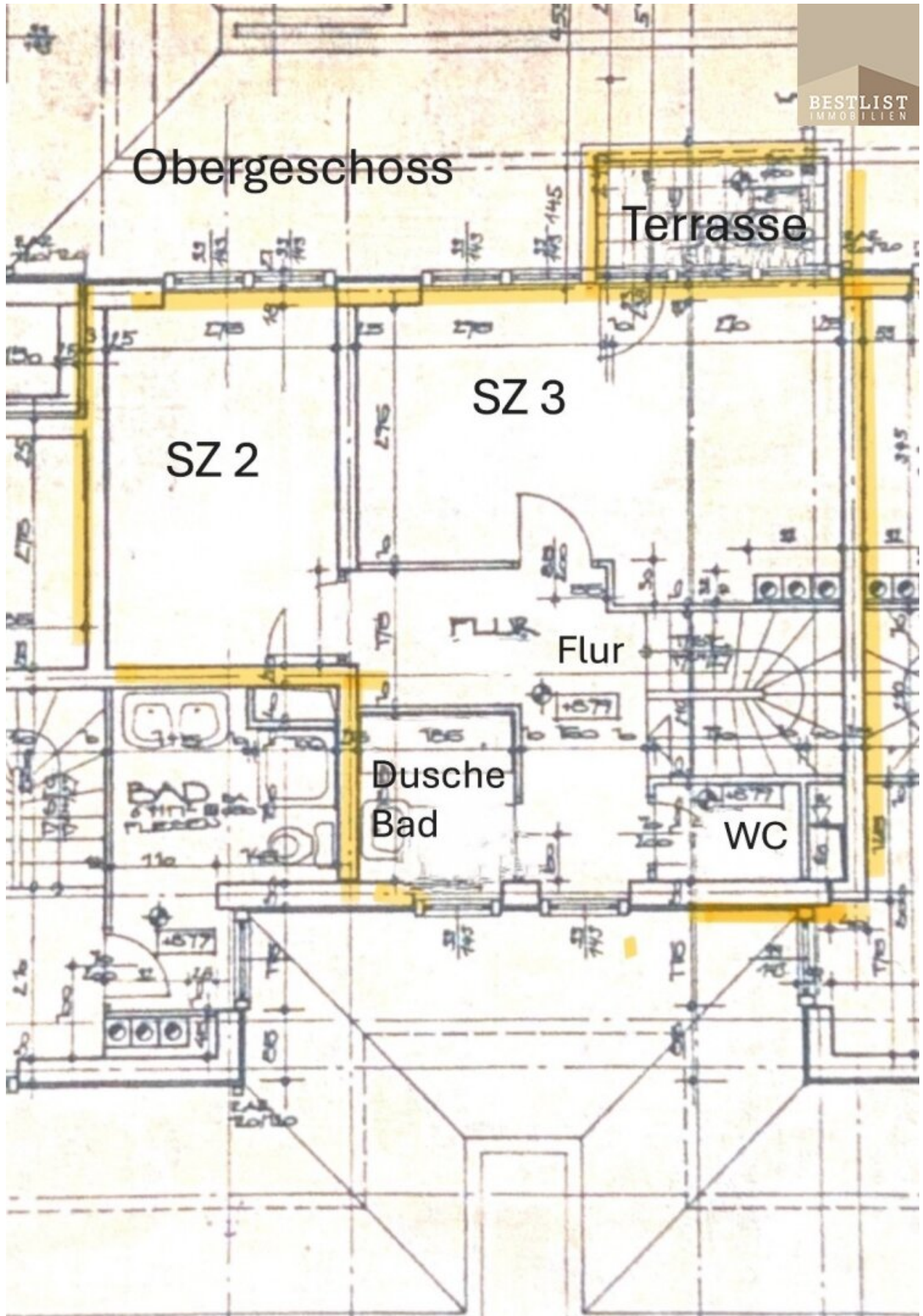
SZ 3

SZ 2

Flur

Dusche
Bad

WC



Objektbeschreibung

Diese Maisonettewohnung befindet sich im idyllischen Helenental bei Baden bei Wien. Sie liegt im Dachgeschoss sowie im zweiten Dachgeschoss eines sehr gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Ein Tiefgaragenplatz sowie ein geräumiger Keller (ca. 5,87m²) sind der Wohnung zugeordnet.

Raumaufteilung & Ausstattung

Über ein Vorzimmer mit praktischem Abstellraum bzw. Garderobenbereich sowie einer Gästetoilette gelangt man in das ca. 23,57 m² große Wohnzimmer mit separater Küche. Von hier aus führen sowohl der Aufgang in das obere Geschoss als auch der Ausgang auf die südwestlich ausgerichtete Loggia mit ca. 5,66 m². Diese bietet einen herrlichen Blick auf die umliegenden Bäume und das Helenental. Die absolute Ruhelage ist hier garantiert.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Schlafzimmer (ca.10,18m²) mit direktem Zugang zu einem kürzlich renovierten Badezimmer.

Obergeschoss Maisonette

Über den Flur gelangt man zu zwei weiteren Schlafzimmern(ca. 11,55 + 18,55m²) , eines davon mit Zugang zur Terrasse (ca. 3,70m²). Zudem befinden sich hier ein Badezimmer (ca. 3,42m²) mit moderner bodengleicher Duschkabine sowie ein separates WC (ca.1,70m²). Das Flurfenster ist nordseitig ausgerichtet und bietet einen besonderen Blick auf die Burg Ruine Rauhenstein, die abends stimmungsvoll beleuchtet wird und so ein unvergleichliches Ambiente schafft.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Küche und Bäder wurden vor wenigen Jahren hochwertig erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasanlage mittels Radiatoren. Die laufenden Betriebs-, Heiz- und Stromkosten sind niedrig.

Fazit

Eine tolle Wohnung in naturnaher Ruhelage mit praktischer Raumaufteilung. Ideal für Menschen, die Wert auf Privatsphäre legen und eine Wohnung suchen, die mit den Anforderungen und Bedürfnissen über die Jahre mitwachsen kann. Sie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Singles mit Homeoffice-Bedarf oder Gästezimmern mit eigenem Bad.

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!

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 <1.750m
Apotheke <2.250m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.750m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <7.250m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.750m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.250m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap