

**Ankommen, durchatmen, zuhause sein – Ruhige
3-Zimmer-Wohnung nahe Zentrum Baden**



Objektnummer: 6013/1207

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	83,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

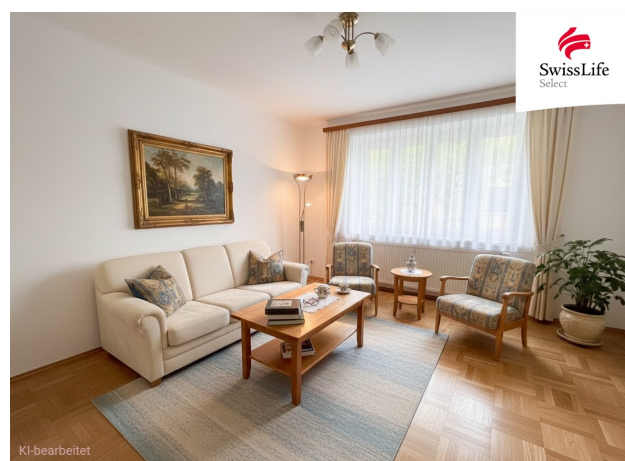
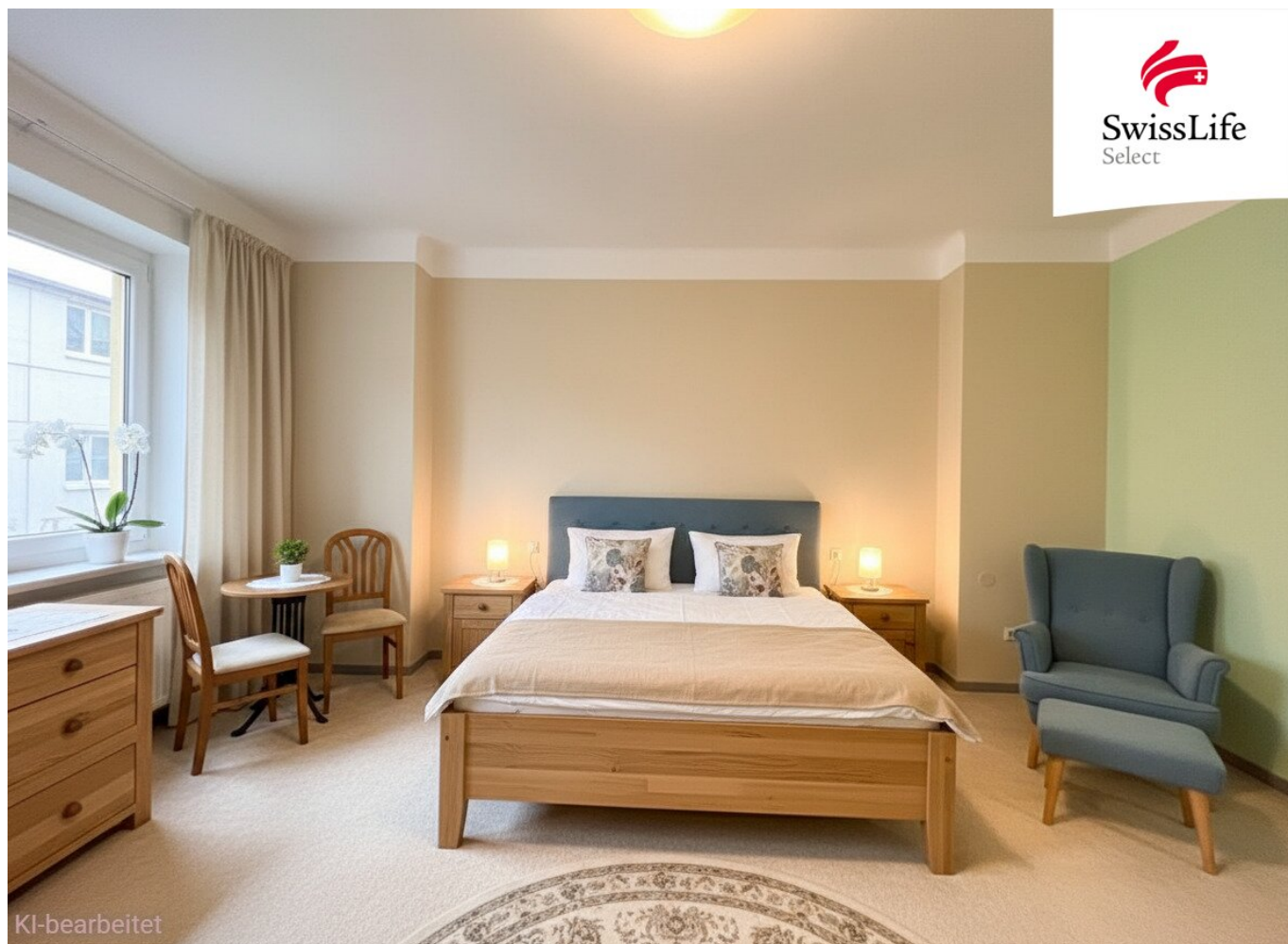
Ihr Ansprechpartner

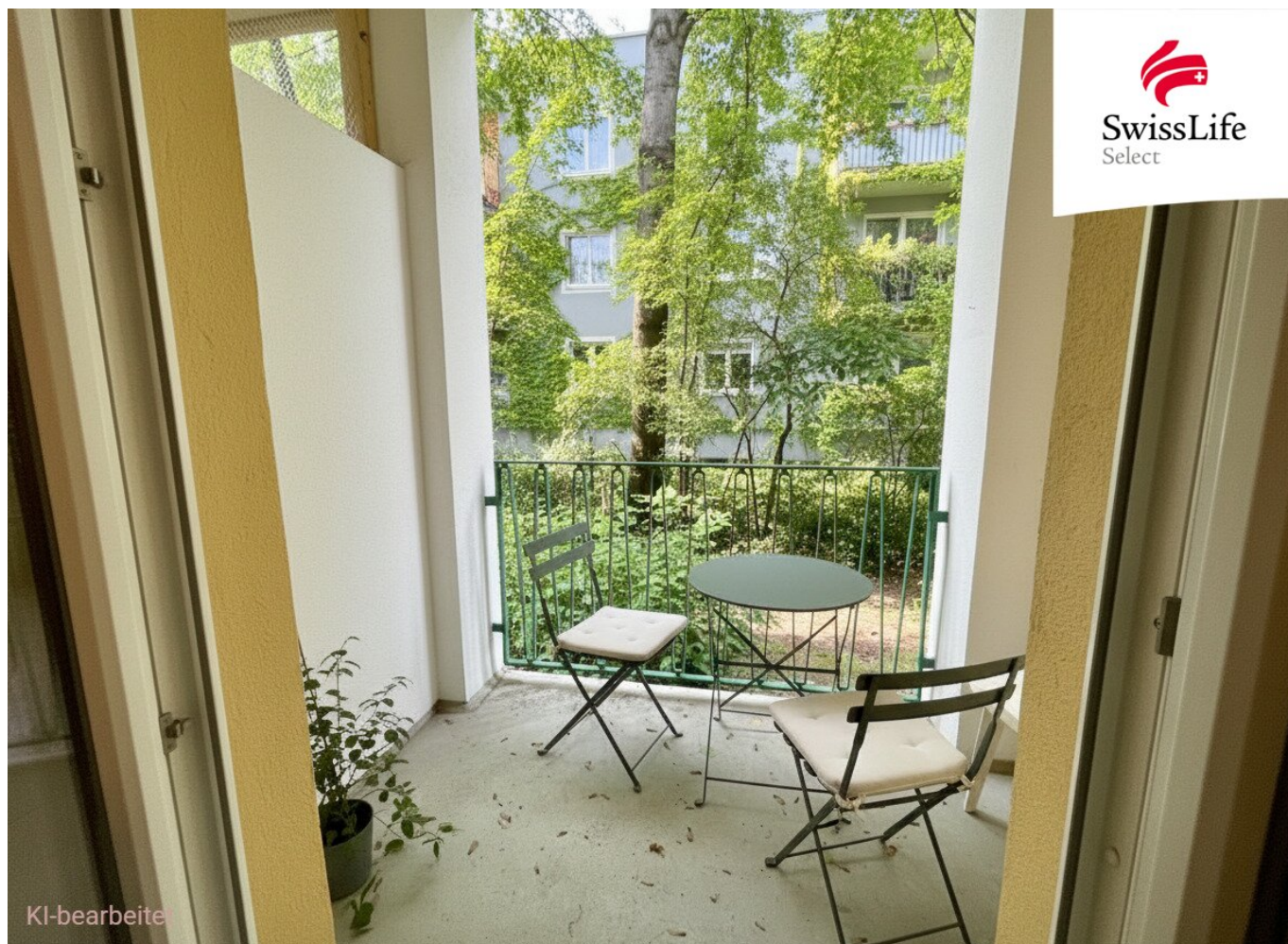


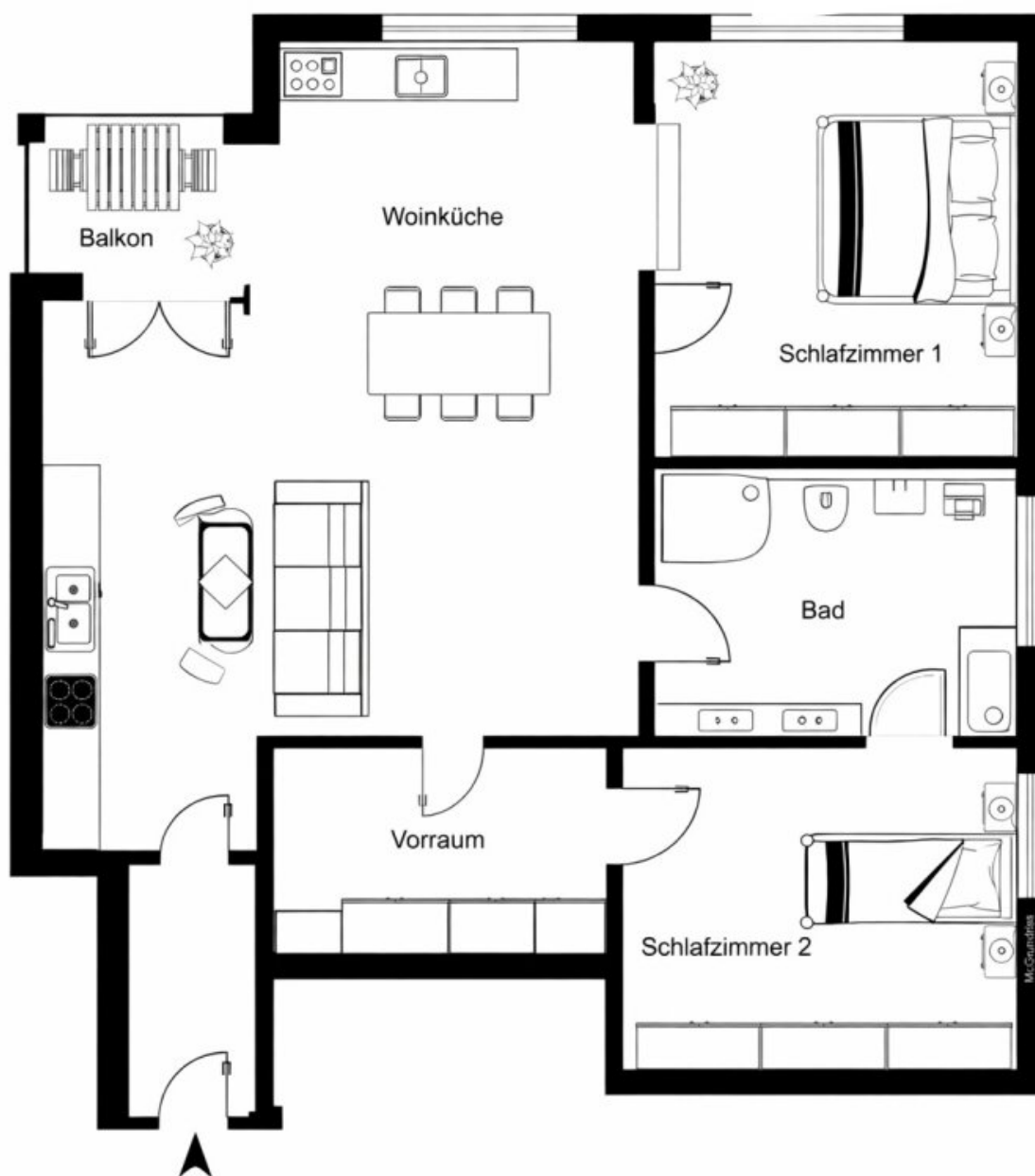
Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 664 30 699 80







Objektbeschreibung

Manchmal ist es Zeit, sich das Wohnen leichter zu machen. Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage bietet genau das: eine angenehme, überschaubare Wohnsituation mit viel Grün rundum – und gleichzeitig kurze Wege in die Badener Innenstadt.

Hier wohnen Sie geschützt vor Verkehrslärm, mit Blick ins Grüne und dennoch so zentral, dass Sie Einkäufe, Arzttermine oder den Spaziergang ins Zentrum bequem zu Fuß erledigen können.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe schätzen, aber nicht auf Infrastruktur verzichten möchten.

Warum diese Wohnung besonders gut zu Ihnen passt

- Ruhige Innenhoflage – kein Durchzugsverkehr
- Gepflegtes Haus mit gewachsener Nachbarschaft
- 7 Stiegen bis zur Wohnung – angenehm erreichbar
- Großzügig geschnittene Räume - wie damals!
- Großzügiger Vorraum mit viel Stauraum
- Balkon direkt von der Küche-oder Wohnkpche aus
- Renovierte Sanitärbereiche
- Großes Kellerabteil
- Bahnhof und Innenstadt fußläufig erreichbar

Die Wohnung – übersichtlich, gepflegt, angenehm

Der Eingangsbereich

Der großzügige Vorraum bietet dank bestehender Einbauschränke viel praktischen Stauraum. Alles ist ordentlich verstaut – Jacken, Schuhe, Haushaltsgeräte – ohne dass Wohnräume überladen wirken.

Küche mit Balkon (aktuell oder Wohnküche bei Öffnung der Wand)

Die separate Küche ist funktional angelegt und bietet direkten Zugang zum Balkon. Ein idealer Platz für den Morgenkaffee oder ein paar Blumen und Kräuter. Wer es offener möchte, kann die Küche auch mit dem Wohnraum verbinden.

Wohnzimmer & Schlafzimmer

Das Wohnzimmer ist freundlich und ruhig gelegen – ein angenehmer Mittelpunkt des Alltags.

Von hier gelangen Sie in das großzügige Hauptschlafzimmer mit rund 20 m² – ausreichend Platz für ein großes Bett, Schränke und eine gemütliche Leseecke.

Zweites Zimmer

Ob als Gästezimmer für Familie und Enkel, als Arbeitszimmer oder als persönlicher Rückzugsraum – dieses Zimmer passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Bad & WC

Die Oberflächen wurden renoviert und befinden sich in gepflegtem Zustand – sofort nutzbar, ohne Renovierungsstress.

Der Keller

Ein echtes Komfortplus ist das außergewöhnlich große Kellerabteil. Hier findet alles Platz, was man nicht täglich braucht – von Erinnerungsstücken bis zu Saisondekoration oder sogar ein 2. Tiefkühler?!

Die Lage – bequem, grün und gut angebunden

Die Wohnung befindet sich in Baden, Wiener Straße 41–43, in ruhiger Innenhoflage innerhalb eines gepflegten Wohnensembles aus den 1950er-Jahren.

Besonders angenehm:

- Bahnhof Baden: ca. 8–10 Gehminuten
- Innenstadt / Hauptplatz: ca. 10–12 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte in der näheren Umgebung
- Kurpark Baden und Thermalstrandbad direkt im Ort

Gerade wenn man alltägliche Wege gerne zu Fuß erledigt, zeigt diese Lage ihren großen Vorteil. Zentral genug für Erledigungen – ruhig genug für erholsames Wohnen.

Für wen eignet sich diese Wohnung besonders?

- Für Paare, die sich verkleinern möchten
- Für Ruheständler, die stadtnah wohnen möchten
- Für Menschen, die ein überschaubares, gepflegtes Zuhause suchen
- Für Käufer, die Wert auf nachhaltige Lagequalität legen

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap