

**Zentrumsnah wohnen, Ruhe genießen – Helle  
3-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit Gartenblick**



**Objektnummer: 1939/216947**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,73 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,50 €
<b>USt.:</b>	15,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

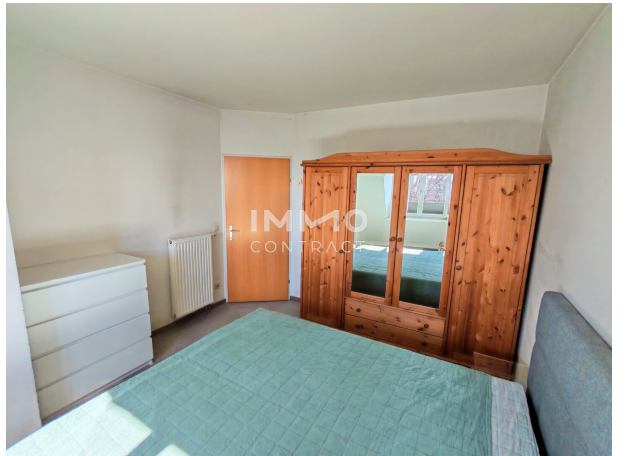
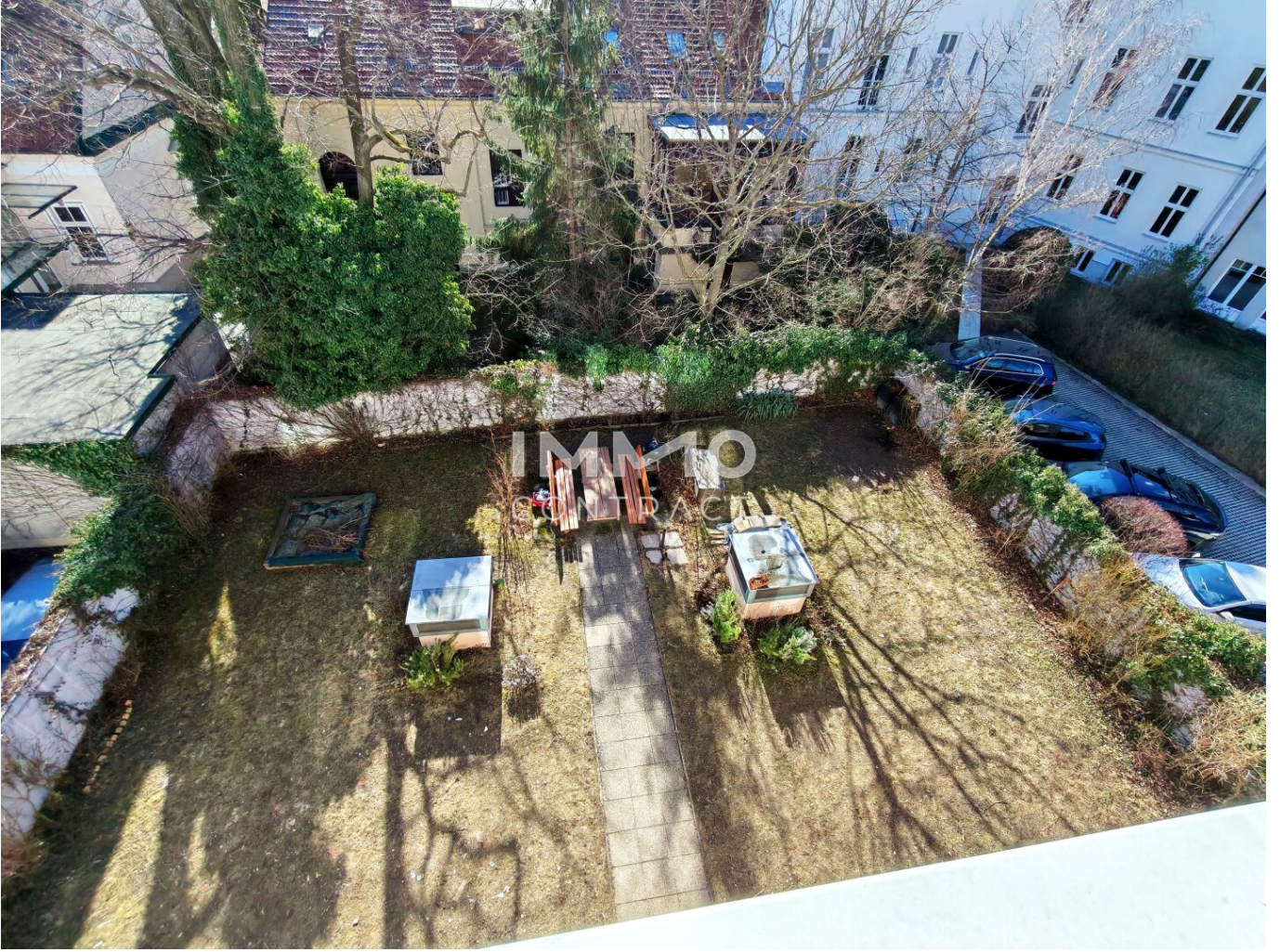


**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

T +43 676 841 420-605

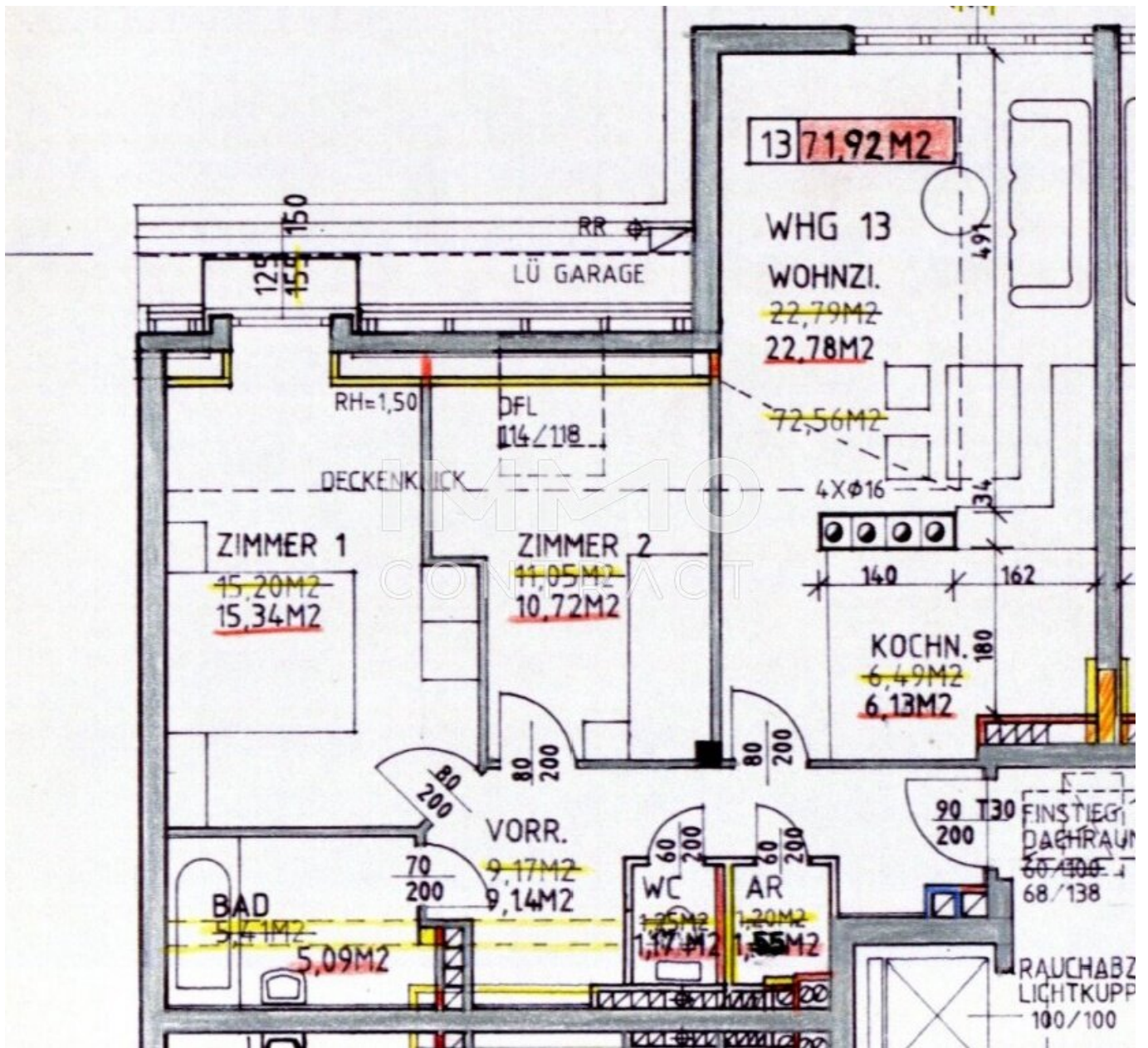












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Kurstadt **Baden bei Wien!**

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoß mit Lift und vereint urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe und hoher Lebensqualität. In einem gepflegten Mehrparteienhaus gelegen, bietet die Wohnung mit einer Wohnfläche von rund **73 m<sup>2</sup>** ein harmonisches Wohnambiente, das sowohl durch seine attraktive Lage als auch durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Nur wenige Schritte vom lebendigen Stadtzentrum entfernt genießen Sie hier dennoch eine ruhige Wohnatmosphäre – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Das im Jahr **1994** errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst besticht durch einen praktischen und gut strukturierten Grundriss: Ein einladendes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche bildet das Herzstück des Zuhauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Ausrichtung aller Zimmer zum Innenhof. Von hier aus eröffnet sich ein angenehmer Blick in den begrünten Gemeinschaftsgarten, der nach Süden ausgerichtet ist und somit viel Tageslicht in die Wohnräume bringt. Dieser liebevoll angelegte Garten steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet einen wunderbaren Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und die Ruhe zu genießen.

Die Böden sind derzeit mit Teppich und Linoleum ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme. Zusätzlich steht Ihnen ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung, das wertvollen Stauraum bietet.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung, welcher separat zum Kaufpreis angeboten wird.

Es ist anzumerken, dass in der Wohnung einige Renovierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten vorgenommen werden können, wodurch sich Ihnen die wunderbare Möglichkeit bietet, dieses Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Diese charmante Dachgeschosswohnung ist sofort verfügbar und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden – vielleicht schon bald von Ihnen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und lasse Ihnen gerne detaillierte Informationen zukommen.

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap