

4 Zimmer Wohnung in Badens BESTLAGE inkl. Garage



Objektnummer: 311105

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,98 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	236,17 €
USt.:	23,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

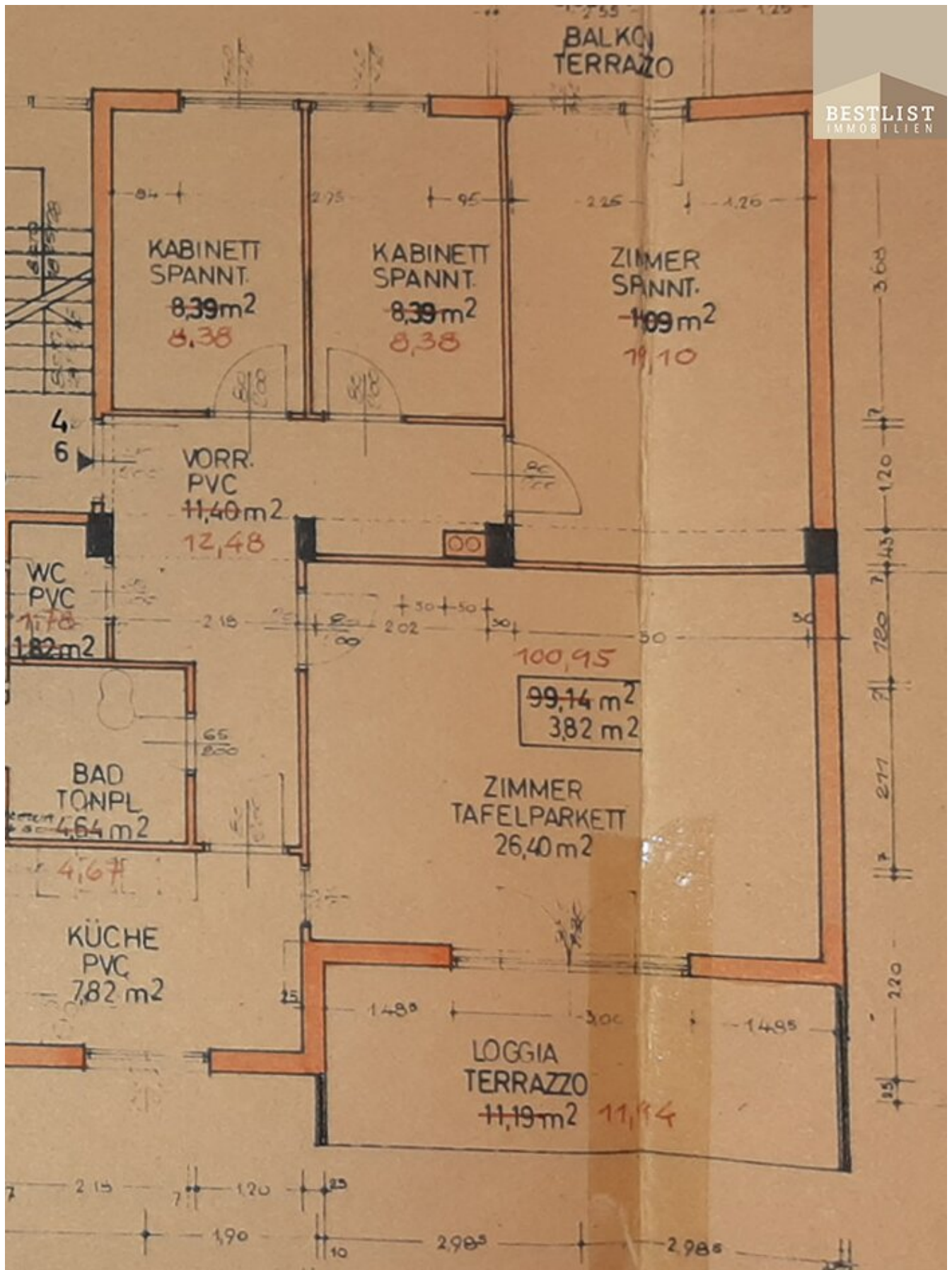
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden











Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung mit ca. **100 m² Wohnfläche** vereint stilvolles Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine der begehrtesten Wohnlagen Badens. In der renommierten **Weilburgstraße** gelegen, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus urbaner Nähe, ruhigem Wohngefühl und hoher Lebensqualität.

Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie: **gepflegt, hochwertig ausgestattet und mit viel Liebe zum Detail modernisiert**. Hier heißt es tatsächlich – **Koffer packen, einziehen und sofort zuhause fühlen**.

Die Wohnung ist über nur wenige Stufen erreichbar und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die stilvolles Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick

- **Begehrte Top-Lage in der Weilburgstraße** – zentral und dennoch angenehm ruhig
- Ca. **100 m² Wohnfläche** mit optimaler Raumaufteilung
- **4 großzügige Zimmer** – ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice
- **Zentral begehbare Räume** für ein harmonisches Wohngefühl
- **Balkon direkt vom Schlafzimmer** aus begehbar
- **Moderne, hochwertig sanierte Küche**
- **Stilvoll renoviertes Badezimmer**
- **Neue Gastherme (2025)** – effizient und zuverlässig
- **Verbaute Loggia** als zusätzlicher Wohnraum
- **Sehr gepflegter Gesamtzustand** ohne Renovierungsbedarf

- **Garage inklusive**

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt mit einer äußerst gelungenen und zentral begehbaren Raumstruktur, die ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Zuhauses und begeistert mit viel Tageslicht sowie einer einladenden Atmosphäre. Das große Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft damit einen perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden. Zwei weitere Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder modernes Homeoffice. Die stilvolle Küche präsentiert sich funktional und hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein elegant saniertes Badezimmer, ein separates WC, einen geräumigen Vorraum mit viel Platz sowie eine verbaute Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Ausstattung & Zustand

Die Immobilie wurde laufend mit großer Sorgfalt gepflegt und hochwertig modernisiert und präsentiert sich daher in einem ausgezeichneten Gesamtzustand. Die moderne Küche überzeugt mit zeitlosem Design und funktionaler Ausstattung, während das stilvoll erneuerte Badezimmer ein angenehmes Ambiente vermittelt. Für zusätzlichen Komfort sorgt die neue Gastherme aus dem Jahr 2025, die effizientes und zuverlässiges Heizen gewährleistet. Dank des sehr gepflegten Zustands besteht keinerlei Renovierungsbedarf – die Wohnung ermöglicht einen sofortigen Einzug und ein unmittelbares Wohlfühlerlebnis.

Lagebeschreibung

Die **Weilburgstraße** zählt zu den gefragtesten Wohnadressen in Baden und steht für Ruhe, Eleganz und Lebensqualität. Hier wohnen Sie in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und profitieren gleichzeitig von einem entspannten Wohnumfeld mit viel Grün und dem besonderen Flair der Kurstadt.

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten

- Gastronomie und Cafés
- Öffentliche Verkehrsanbindungen
- Schnelle Erreichbarkeit von Wien

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein – ein Wohnort, an dem man sich langfristig zuhause fühlt.

Fazit

Diese Wohnung ist weit mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, hochwertigem Zustand, durchdachter Raumaufteilung und **erstklassiger Lage** macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit am Badener Immobilienmarkt.

Ein Zuhause mit **Charme, Qualität und sofortigem Wohlfühlfaktor**.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke 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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <250m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.750m
Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <750m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap