



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197373

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249900€

Straße: Helenenstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 76.75m²

Dirketer Zugang zum Doblhoffpark - 2 Zimmerwohnung in Baden



Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage von Baden, in der Helenenstraße.

Die Wohnung befindet sich nicht direkt an der Straße, sondern ist zurückversetzt hinter einem begrünten Vorgarten situiert.

Sie grenzt an den wunderschönen Doblhoffpark.

Die Einheit überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, eine südostseitig ausgerichtete Loggia sowie durch attraktives Entwicklungspotenzial.

Raumaufteilung

Großzügiger Vorraum
Separates WC
Badezimmer
Küche
Wohnraum mit Zugang zur Loggia
Schlafzimmer
Abstellraum
Loggia (Südost-Ausrichtung)

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen zentralen, gut dimensionierten Vorraum, von dem aus sämtliche Räume getrennt begehbar sind. Der große Wohnbereich mit vorgelagerter Loggia bietet durch die Südost-Ausrichtung angenehme Lichtverhältnisse. Schlafzimmer, Küche, Badezimmer sowie das separate WC sind ideal vom Vorraum aus erreichbar.

Die Wohnung war ursprünglich als 2-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem ca. 9 m² großem Kabinett konzipiert und kann mit überschaubarem baulichem Aufwand wieder in diese Raumstruktur rückgeführt werden ? ein klarer Mehrwert für zukünftige Nutzungsvarianten.

Lage & Infrastruktur

Die Helenenstraße zählt zu den gefragten und etablierten Wohnlagen der Kurstadt Baden. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, Grünflächen und einer ruhigen Nachbarschaft.

Baden Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus, Badner Bahn, Bahnhof Baden) gut erreichbar
Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen im Nahbereich
Schnelle Anbindung an Wien und das südliche Umland

Zusammenfassung

??????? Diese Wohnung bietet eine ruhige Lage, einen soliden Grundriss und klare Entwicklungsmöglichkeiten.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m
Kinder
<500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.750m
Universität <9.000m
Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.750m
Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <1.250m
Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen

<5.250mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 76.75m²

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 116.81m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.14m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249900€

Nebenkosten: 195.01€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo