



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213761

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 795900€

Straße: Friedrichstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

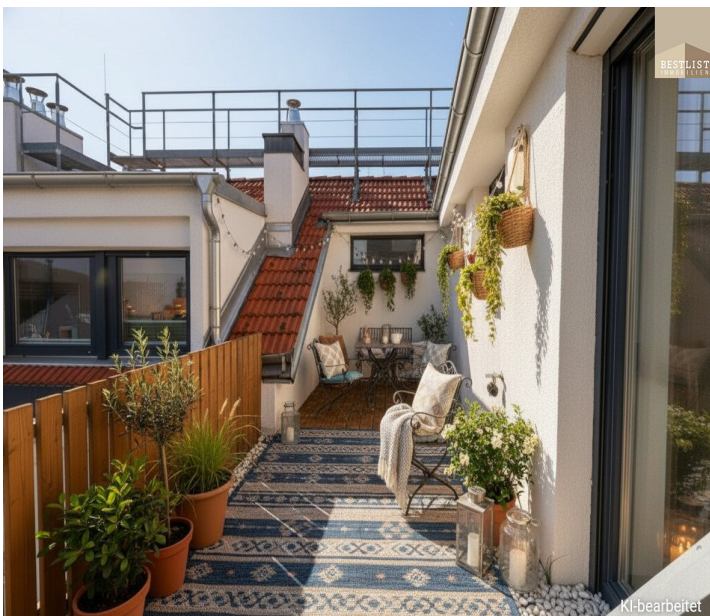
Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 175.93m<sup>2</sup>

## Willkommen über den Dächern von Baden!



In einer der schönsten Wohnlagen Badens präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung ? ein Zuhause, das mit Weiträumigkeit, Helligkeit und einem beeindruckenden Fernblick begeistert.

### Fakten im Überblick

Wohnfläche: ca. 175,93 m<sup>2</sup>

Terrasse

Zimmer: derzeit 3, optional auf 4 erweiterbar

Etage: 2. Liftstock (Dachgeschoss)  
Böden: Parkett & Fliesen  
Heizung: Gas-Etagenheizung / Fußbodenheizung  
Klimaanlage: 2x Wohnzimmer & 1x Schlafzimmer  
Außenrollläden: elektrisch, mit Regensensor  
Kellerabteil  
Wohnhaus: 2016 generalsaniert  
Kfz-Stellplatz: im Kaufpreis enthalten

## Raum, Licht und Atmosphäre

Schon beim Betreten dieser Wohnung fühlt man sich sofort wohl. Das einladende Vorzimmer bietet großzügig Platz für die Garderobe ? ein stilvoller Empfangsbereich, der den ersten positiven Eindruck unterstreicht.

Das rund 100 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche bildet das Herzstück ? ein Raum, der durch Licht, Offenheit und Atmosphäre besticht.

Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein ? und lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre und bietet Platz für ein großes Doppelbett sowie durchdachte Stauraumlösungen.

Ein weiteres Zimmer präsentiert sich hell, freundlich und vielseitig nutzbar.

Das Badezimmer vereint Design und Funktionalität auf elegante Weise. Eine großzügige Badewanne lädt zum Entspannen ein, während die separate Dusche modernen Komfort bietet. Der integrierte Waschmaschinenanschluss sorgt zusätzlich für Alltagstauglichkeit.

Ein separates WC mit Handwaschbecken bietet weiteren Komfort.

Die Terrasse ist ein Ort des Rückzugs ? ideal, um bei einem Glas Wein den Blick über die Dächer Badens zu genießen oder in geselliger Runde den Abend ausklingen zu lassen. Der Fernblick verleiht diesem Platz eine besondere Leichtigkeit und macht ihn zum Highlight der Wohnung.

Gleichzeitig überzeugt die Terrasse durch ihren geringen Pflegeaufwand und bietet dennoch sehr viel Sonne. Für alle, die das Besondere suchen, besteht zudem die attraktive Möglichkeit, einen kleinen Obst- und Gemüsegarten anzulegen ? urbanes Lebensgefühl inklusive.

Zur Wohnung gehören ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Kfz-Stellplatz, der im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Das Gebäude wurde im Jahr 2016 generalsaniert und präsentiert sich in einem modernen Erscheinungsbild.

## Lage & Infrastruktur

Die Friedrichstraße zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Badens ? zentral, ruhig und mit erstklassiger Infrastruktur.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt mit Boutiquen, Restaurants und Cafés, den Kurpark, das Casino, den Doblhoffpark, das Thermalstrandbad sowie diverse Schulen und

Kindergärten.

Auch die Schnellbahnstation Baden mit direkter Verbindung nach Wien ist in kurzer Zeit erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie ? ein Wohnraum über den Dächern von Baden wartet auf Sie.

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 &lt;750m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;1.250m Krankenhaus &lt;3.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;250m Kindergarten &lt;750m Höhere Schule  
&lt;9.000m Universität &lt;9.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;750m Einkaufszentrum &lt;6.500m Sonstige  
Bank &lt;250m Geldautomat  
&lt;250m Post &lt;250m Polizei &lt;2.000m Verkehr  
Bus &lt;250m Bahnhof  
&lt;1.500m Autobahnanschluss &lt;3.750m Straßenbahn &lt;1.500m Flughafen  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 175.93m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 68.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.22m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 795900€

Nebenkosten: 411.76€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo