



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 33049

erstellt am : 02.01.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 995000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Peter Peter

Tel: +43 676 313 1657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 175.77m<sup>2</sup>

### **Altstadt-Rarität - die alte Mühle in Baden**



Zum Verkauf gelangt dieses gerade neu renovierte Altbaujuwel "die alte Mühle" in absoluter Bestlage inmitten der Kaiserstadt Baden. Diese - mit sehr viel Liebe zum Detail grundsanierte und modernisierte Altbauwohnung verfügt über 5 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>. (Aktuell befinden sich in der Wohnung 4 Zimmer - 1 Zimmer kann problemlos auf Wunsch in 2 Zimmer geteilt werden - siehe Plan)

Wenn Sie auf der Suche nach einer geschichtsträchtigen, neu sanierten Wohnung inmitten der Fußgängerzone sind, welche zugleich mit ihren modernen Elementen, als auch mit ihrem Altbauflair besticht, dann sind Sie hier genau richtig.

Öffnet man die Eingangstüre gelangt man in den Vorraum, welchen man zu Fuß oder mit dem Lift

erreichen kann - dann betritt man die eigentliche Wohnung:

Linker Hand befindet sich das Herzstück der Wohnung, es handelt sich hierbei um einen großzügigen Küchen-/Essbereich, hier sind alle Anschlüsse für eine Küche mit einem Herdmittelblock vorbereitet. Dieser Wohnbereich ist repräsentativ geschnitten und verfügt alleine über insgesamt ca. 64 m<sup>2</sup>. Diese Fläche inkludiert auch den Wintergarten, welcher bachseitig gelegen ist. Hier könnte ein traumhafter Leseplatz entstehen? Bei Bedarf finden Sie hier auch einen Kaminanschluss.

Weiters gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Zugang auf die 13m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den herrlichem Gartenbereich - eine Rarität in der Badener Fußgängerzone. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse eignet sich perfekt um die Abendsonne bei einem Glas Wein zu genießen. Der Blick in den wunderschönen Garten mit Altbaumbestand ist einfach einzigartig.

Das Wohnzimmer hat ca. 34 m<sup>2</sup>, hier lässt sich problemlos das komplette Wohnzimmermobiliar unterbringen und es bleibt Ihnen immer noch genug angenehmer Freiraum.

Rechter Hand des Eingangs findet sich nun der Privatbereich - mit 2-3 Schlafzimmern (je nach Wunsch) und 2 Bädern.

Der Master-Bedroom verfügt noch über ein eigenes Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Walk-In-Dusche, einem großen Waschtisch. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Das kleinere Badezimmer ensuite weist eine Dusche und ein Waschbecken auf. Hier findet man auch die Therme und den Waschmaschinenanschluß.

Die Wohnung ist mit einem tollen Lichtsystem mit Lichtbändern, indirekter Beleuchtung und Säulenbeleuchtung ausgestattet - so ist dieser Wohnraum imposant in Szene zu setzen.

Die Sanierung der Wohnung wird gerade fertiggestellt und bis Sommer 2024 wird auch ein Lift verfügbar sein.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung besticht nicht nur durch Ihre tolle Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch Ihre ausgezeichnete Lage inmitten von Baden!

Durch die zentrale Lage der Wohnung am Beginn der Fußgängerzone sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die wichtigsten kulturellen Einrichtungen sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. quasi "ums Eck". Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten - ÖBB Bahnhof in ca. 6 min., Badener Lokalbahn und Busbahnhof: 5 min.

Baden zählt mit seinen rund 26.000 Einwohnern zu jenen Städten, die im sogenannten "Speckgürtel Wiens" als besonders lebenswert gelten. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Den guten Ruf als Stadt der Musik und der Operette verdankt Baden dem Kaiserhof und natürlich den Künstlern Mozart, Beethoven, Schubert, Strauß, Lanner - sie alle weilten in Baden zur Sommerfrische und ließen sich vom regen gesellschaftlichen Leben, den Weinbergen und der lieblichen Landschaft des Wienerwaldes inspirieren. Auch heute noch ist das Kulturleben in Baden äußerst lebendig und abwechslungsreich.

Genießer kommen in Baden bei Wien voll auf ihre Kosten. Ein bunter Mix aus Hauben && Feiner Gastronomie, sowie gemütliche Gastwirtschaften mit gutbürgerliche Küche und urige Heurigen laden zu geselligen Stunden ein.

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!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11. 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;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;8.500m  
Universität &lt;10.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;5.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Post &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Flughafen &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 175.77m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 111m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.61m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 995000€

Nebenkosten: 280.39€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Peter

Tel.: +43 676 313 1657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo