



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 193454

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 475000€

Straße: Braitner Straße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike List

Tel: +43 676 680 48 46

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 84.18m²

Neubauwohntraum mit Balkon in Baden!



Das Wohnbauprojekt Downtown Baden verbindet den Charme historischen Außenstils mit zeitgemäßem Wohnkomfort. In zwei architektonisch ansprechenden Wohnhäusern entstanden insgesamt 18 hochwertige Eigentumswohnungen in attraktiver, zentrumsnaher Lage. Der qualitätsvolle Wohnbau fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein und bietet anspruchsvolles Wohnen ? aktuell steht eine der begehrten Wohnungen noch zum Verkauf.

Über das gepflegt helle und stilvoll dekorierte Stiegenhaus oder den großzügigen Personenaufzug gelangen Sie direkt zu dieser attraktiven Wohnung. Die 84 m² große Einheit überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ein rundum angenehmes Wohngefühl.

Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Wohnräume sind mit elegantem Echtholzparkett versehen.

Vom praktischen Eingangsbereich aus gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit angrenzender Kochnische ? ideal für die Einrichtung Ihrer Traumküche. Vom Wohnzimmer führt der sehr große, quadratische Balkon, ein echtes Highlight in diesem Wohnprojekt, nach außen. Dank der günstigen Außenlage, des Sichtschutzes zum Nachbarn und der rundum Begrünung genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und können Stunden im Freien ungestört verbringen.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein hochwertiges Bad mit separatem WC. Die Kunststofffenster sind mehrfachverglast und mit Außenjalousien ausgestattet.

Weitere Highlights der Wohnung und des Gebäudes:

Sehr großer Keller mit Steckdose ? ideal für einen Weinkühlschrank oder Ihr E-Bike

Fahrradabstellraum innen sowie überdacht im Innenhof/Gemeinschaftsgarten

Tiefgaragenstellplatz für Ihr Auto

Je Wohneinheit muss ein PKW-Stellplatz zusätzlich angekauft werden. Die Kaufpreise reichen von EUR 24.500,- bis zu EUR 27.500,- je nach Anordnung und Größe. Weitere Stellplätze können je nach Verfügbarkeit erworben werden.

E-Tankstellen können auf Sonderwunsch umgesetzt oder - dank E-Leerrohrungen - auch später nachgerüstet werden.

Diese Wohnung vereint modernes, komfortables Wohnen mit praktischen Details und Privatsphäre ? eine seltene Gelegenheit in zentraler Lage von Baden.

Baden ? historische Kurstadt mit urbanem Flair

Die südlich von Wien gelegene Bezirkshauptstadt Baden überzeugt als ehemalige kaiserliche Sommerresidenz mit ihrem reichen Kultur- und Freizeitangebot, zahlreichen Thermal- und Heilanstalten, weitläufigen Parks sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur. Geschäfte, renommierte Restaurants, medizinische Versorgung und vielfältige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Naturliebhaber genießen die Nähe zum Wienerwald und die umliegenden Weingärten.

Zentrale Lage im Herzen von Baden

Das Wohnbauprojekt ?Downtown Baden? liegt in der Braitner Straße, parallel zum Kaiser Franz

Joseph-Ring und an der Schwechat. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Fußgängerzone, den Josefsplatz sowie zahlreiche Geschäfte, Lokale und öffentliche Verkehrsanbindungen. Die Badner Bahn bringt Sie bequem bis zur Wiener Staatsoper, der Bahnhof Baden ist rund 10 Minuten zu Fuß entfernt. Mit dem Regionalzug erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof in ca. 27 Minuten, Wien Meidling in ca. 21 Minuten. Auch die Südbahn A2 / E59 ist von Baden aus in etwa 20 Minuten erreichbar.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

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 <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m Kinder
< Schulen
Schule <250m Kindergarten <250m Höhere Schule
<8.750m Universität <9.750m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <5.250m Sonstige
Bank <250m Geldautomat
<250m Polizei <500m Post <250m Verkehr
Bus <250m Bahnhof
<250m Autobahnanschluss <3.500m Straßenbahn <250m Flughafen
<4.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 84.18m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 34.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.59m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 475000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: List

Tel.: +43 676 680 48 46

E-Mail: anfrage@bestlist.immo