

Inserat ID: 218966

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2588.66€

Straße: Erzherzog Wilhelm-Ring

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Letizia Ogris

Tel: +43 664 925 10 05

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 188.1m²

Exklusive Dachgeschoßwohnung in privater Ruhelage in Badens Innenstadt



Mitten im Herzen von Baden und dennoch in einer privaten, zugangsgeschützten Wohnanlage gelegen, präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung als wahre Ruheoase mit exklusivem Wohnkomfort.

Die stilvolle Wohnung erstreckt sich über ca. 188 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, zusätzlich zwei Terrassen, ein Garten und ein Parkplatz. Die Wohnung überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume sowie eine hochwertige Ausstattung mit viel Liebe zum Detail.

Wohnen mit Stil und Großzügigkeit

Der einladende Eingangsbereich öffnet sich zu einem beeindruckenden, rund 70 m² großen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit sofort begeistert. Die exklusive Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und verbindet Design mit Funktionalität auf höchstem Niveau.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem zwei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein großzügiges Badezimmer, eine separate Gästetoilette sowie ein geräumiger Abstellraum ergänzen das Raumangebot ideal.

Privater Rückzugsort im Obergeschoß

Über eine schöne Treppe gelangt man in das Obergeschoß, wo eine offene Galerie Platz für einen stilvollen Arbeitsplatz oder ein Atelier schafft. Durch den offenen Blick in den darunterliegenden Wohnraum entsteht ein besonders luftiges und repräsentatives Wohngefühl.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage sowie einen maßgefertigten, beleuchteten Einbauschränk. Das angrenzende Badezimmer mit freistehender Badewanne ist ein echtes Highlight.

Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf die zweite, private Terrasse ? ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Besondere Highlights

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz im Innenhof ? idyllisch gelegen unter einem Magnolienbaum, der im Sommer natürlichen Schatten spendet.

Ein weiteres außergewöhnliches Highlight ist der eigene Gartenbereich, welcher vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Ein hauseigener Lift ermöglicht auf Wunsch den direkten Zugang vom Erdgeschoß bis zum Wohnungseingang und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Raumaufteilung

Ebene 1

- Vorraum
- Kinderzimmer / Gästezimmer
- Büroraum
- Badezimmer
- Gästetoilette
- Wohnküche

Terrasse

Ebene 2

Galerie

Schlafzimmer mit Einbauschränk

Badezimmer mit freistehender Badewanne

Terrasse

Gerne laden wir Sie ein, sich persönlich von der Perfektion dieser besonderen Wohnung und der harmonischen Gesamtanlage zu überzeugen.

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 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 Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur /

Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik

<1.250m
Krankenhaus <1.000m
Kinder & Schulen
Schule

<500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule

<8.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum

<4.250m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post

<750m
Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss

<3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.750m
Angaben Entfernung Luftlinie

/ Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 188.1m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befuerung: Fern,

hwbwert: 46.67m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.15m²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2588.66€

Kaution: 10000€

Nebenkosten: 351.9€

Kontaktinformationen

Vorname: Letizia

Nachname: Ogris

Tel.: +43 664 925 10 05

E-Mail: anfrage@bestlist.immo