



Inserat ID: 167550

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Weilburgstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Maximilian Maximilian

Tel: +43 676 95 04 082

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 130.79m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 166.79m<sup>2</sup>

## Stilvoller Altbaucharme auf großzügiger Wohnfläche



In der traditionsreichen Kurstadt Baden erwartet Sie diese großzügige Wohnung, die klassischen Altbaucharme mit angenehmem Wohnkomfort verbindet. Die ruhige und dennoch zentrale Lage schafft ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität ? ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Vorraum ein angenehmes Raumgefühl. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht ein komfortables und zugleich funktionales Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit offener Küche. Große

Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht. Der Kamin verleiht dem Raum zusätzliche Gemütlichkeit und macht ihn zu einem besonderen Mittelpunkt der Wohnung.

Zur Verfügung stehen ein separates Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Ergänzt wird die Wohnung durch einen separaten Haushalts- bzw. Wäschebereich, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die Zufahrt erfolgt über den ruhigen Innenhof. Ein Garagenplatz sowie ein eigener Abstellraum bieten praktischen Stauraum und runden das Angebot ideal ab. Zusätzlich steht der Innenhof als Gemeinschaftsfläche für entspannte Stunden im Freien zur Verfügung.

#### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Baden ? zentral gelegen und dennoch angenehm ruhig. Die Kurstadt überzeugt mit ihrem besonderen Flair, zahlreichen Grünflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Parks, Thermen oder die Weinregion rund um Baden befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung an Wien ? sowohl mit dem Auto als auch mit der Badner Bahn ? eignet sich die Wohnung auch ideal für Pendler.

Eine Wohnung mit viel Platz, angenehmer Atmosphäre und klassischem Altbaucharme.

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, ruhige Lage und perfekte Anbindung ? eine seltene Gelegenheit in einer der schönsten Städte Niederösterreichs.

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;750m  
Klinik &lt;750m  
Krankenhaus &lt;2.500m  
Kinder  
&lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule  
&lt;9.000m  
Universität &lt;9.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;750m  
Bäckerei  
&lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;6.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat  
&lt;500m  
Post &lt;750m  
Polizei &lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Bahnhof  
&lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Flughafen  
&lt;5.250m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 130.79m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 166.79m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 195.3m<sup>2</sup>

hwbklassse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 376.44€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Maximilian

Tel.: +43 676 95 04 082

E-Mail: anfrage@bestlist.immo