

Inserat ID: 167550

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Weilburgstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 130.79m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 166.79m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Maximilian Sostar

Tel: +43 676 95 04 082

anfrage@bestlist.immo

## Großzügige, stilvolle Wohnung mit Charakter



In der traditionsreichen Kurstadt Baden, eingebettet in eine ruhige und dennoch zentrale Lage, erwartet Sie diese großzügige, durchdacht geschnittene Wohnung mit besonderem Wohnkomfort und viel Platz für die ganze Familie.

Raumaufteilung im Überblick:

Großzügiger Vorräum

Separates WC

Zwei Kinderzimmer (eines davon als Durchgangszimmer)

Separates Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Helles, geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche und Kamin

Separater Haushalts-/Wäschebereich

Zusätzliches Zimmer (z.?B. Schlaf-, Gäste- oder Hobbyzimmer)

Wohnung mit Stil & Funktionalität

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit Zufahrt in den ruhigen Innenhof. Ein Garagenplatz sowie ein eigener Abstellraum bieten praktischen Stauraum und Komfort. Der Zugang zum Stiegenhaus wird durch einen Treppenlift ergänzt ? ideal für alle Lebensphasen.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen Eingangsbereich, der alle Räume zentral erschließt. Linker Hand befindet sich das separate WC, rechter Hand zwei Kinderzimmer, wovon eines als Durchgangszimmer genutzt wird. Weiters stehen ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Ein echtes Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche. Vier große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der gemütliche Kamin verleiht dem Raum besondere Behaglichkeit. Angrenzend an die Küche befindet sich ein praktischer Haushalts-/Wäscheraum, von dem aus Sie ein weiteres Zimmer erreichen ? ideal als Schlaf-, Gäste- oder Hobbyraum.

Zusätzlich steht der Innenhof als attraktive Gemeinschaftsfläche für entspannte Stunden im Freien zur Verfügung ? ein schönes Highlight, das das Angebot perfekt abrundet.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Lagen Badens ? zentral, aber ruhig. Die Kurstadt bietet nicht nur architektonischen Charme und kulturelles Flair, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich Naherholungsgebiete, Parks und Thermen in

unmittelbarer Nähe.

Dank der guten Anbindung an Wien (mit der Badner Bahn oder dem Auto) ist die Wohnung auch für Pendler ideal geeignet.

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; 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

Befeuerung: Gas,

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

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 376.44€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Sostar

Tel:: +43 676 95 04 082

E-Mail: anfrage@bestlist.immo