

Inserat ID: 193453

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Helenenstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 95.91m²

Nutzfläche: 105.36m²

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

Maisonettewohnung mit 3 Schlafzimmern im Helenental



Diese Maisonettewohnung befindet sich im idyllischen Helenental bei Baden bei Wien. Sie liegt im Dachgeschoss sowie im zweiten Dachgeschoss eines sehr gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Ein Tiefgaragenplatz sowie ein geräumiger Keller (ca. 5,87m²) sind der Wohnung zugeordnet.

Raumaufteilung & Ausstattung

Über ein Vorzimmer mit praktischem Abstellraum bzw. Garderobenbereich sowie einer Gästetoilette gelangt man in das ca. 23,57 m² große Wohnzimmer mit separater Küche. Von hier

aus führen sowohl der Aufgang in das obere Geschoss als auch der Ausgang auf die südwestlich ausgerichtete Loggia mit ca. 5,66 m². Diese bietet einen herrlichen Blick auf die umliegenden Bäume und das Helenental. Die absolute Ruhelage ist hier garantiert.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Schlafzimmer (ca.10,18m²) mit direktem Zugang zu einem kürzlich renovierten Badezimmer.

Obergeschoss Maisonette

Über den Flur gelangt man zu zwei weiteren Schlafzimmern (ca. 11,55 + 18,55m²) , eines davon mit Zugang zur Terrasse (ca. 3,70m²). Zudem befinden sich hier ein Badezimmer (ca. 3,42m²) mit moderner bodengleicher Duschkabine sowie ein separates WC (ca.1,70m²). Das Flurfenster ist nordseitig ausgerichtet und bietet einen besonderen Blick auf die Burg Ruine Rauenstein, die abends stimmungsvoll beleuchtet wird und so ein unvergleichliches Ambiente schafft.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Küche und Bäder wurden vor wenigen Jahren hochwertig erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasanlage mittels Radiatoren. Die laufenden Betriebs-, Heiz- und Stromkosten sind niedrig.

Fazit

Eine tolle Wohnung in naturnaher Ruhelage mit praktischer Raumauflteilung. Ideal für Menschen, die Wert auf Privatsphäre legen und eine Wohnung suchen, die mit den Anforderungen und Bedürfnissen über die Jahre mitwachsen kann. Sie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Singles mit Homeoffice-Bedarf oder Gästzimmern mit eigenem Bad.

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 / Entfernung
Gesundheit
Arzt
<1.750m Apotheke <2.250m Klinik <2.000m Krankenhaus
<4.000m Kinder & Schulen
Schule <1.750m Kindergarten <1.750m Höhere Schule
<7.500m Universität <7.500m Nahversorgung
Supermarkt
<2.250m Bäckerei <1.250m Einkaufszentrum <7.250m Sonstige
Bank
<1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.750m Polizei
<2.750m Verkehr
Bus <250m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss
<5.250m Straßenbahn <2.500m Flughafen <6.750m Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 95.91m²

Nutzfläche: 105.36m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 63m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.2m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 219.75€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel:: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo