

Inserat ID: 193452

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 869900€

Straße: Friedrichstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 175.93m²

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Großzügige Dachgeschoßwohnung mit Stil & Weitblick in Baden



Willkommen über den Dächern von Baden! In einer der schönsten Wohnlagen Badens präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung ? ein Zuhause, das mit Weitläufigkeit, Helligkeit und einem beeindruckenden Fernblick begeistert.

Fakten im Überblick

Wohnfläche: ca. 175,93 m²

Terrasse: ca. 17,22 m²

Zimmer: derzeit 3, optional auf 4 erweiterbar

Etage: 2. Liftstock (Dachgeschoss)

Böden: Parkett & Fliesen

Heizung: Gas-Etagenheizung / Fußbodenheizung

Klimaanlage: 2x Wohnzimmer & 1x Schlafzimmer

Außenrollläden: elektrisch, mit Regensensor

Kellerabteil

Garten: optional anmietbar

Wohnhaus: 2016 generalsaniert

Kfz-Stellplatz: im Kaufpreis enthalten

Raum, Licht und Atmosphäre

Schon beim Betreten dieser Wohnung fühlt man sich sofort wohl. Das einladende Vorzimmer bietet großzügig Platz für die Garderobe ? ein stilvoller Empfangsbereich, der den ersten positiven Eindruck unterstreicht.

Das rund 100 m² große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche bildet das Herzstück ? ein Raum, der durch Licht, Offenheit und Atmosphäre besticht. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein ? und lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre und bietet Platz für ein großes Doppelbett sowie durchdachte Stauraumlösungen. Ein weiteres Zimmer präsentiert sich hell, freundlich und vielseitig nutzbar.

Das Badezimmer vereint Design und Funktionalität auf elegante Weise. Eine großzügige Badewanne lädt zum Entspannen ein, während die separate Dusche modernen Komfort bietet. Der integrierte Waschmaschinenanschluss sorgt zusätzlich für Alltagstauglichkeit.

Ein separates WC mit Handwaschbecken bietet weiteren Komfort.

Die Terrasse ist ein Ort des Rückzugs ? ideal, um bei einem Glas Wein den Blick über die Dächer Badens zu genießen oder in geselliger Runde den Abend ausklingen zu lassen. Der Fernblick verleiht diesem Platz eine besondere Leichtigkeit und macht ihn zum Highlight der Wohnung. Zur Wohnung gehören ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Kfz-Stellplatz, der im Kaufpreis bereits enthalten ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Garten anzumieten ? ideal für alle, die neben der Terrasse auch ein Stück Grün genießen möchten.

Das Gebäude wurde im Jahr 2016 generalsaniert und präsentiert sich in einem modernen Erscheinungsbild.

Lage & Infrastruktur

Die Friedrichstraße zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Badens ? zentral, ruhig und mit erstklassiger Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt mit Boutiquen, Restaurants und Cafés, den Kurpark, das Casino, den Doblhoffpark, das Thermalstrandbad sowie diverse Schulen und Kindergärten. Auch die Schnellbahnstation Baden mit direkter Verbindung nach Wien ist in kurzer Zeit erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie ? ein Wohnraum über den Dächern von Baden wartet auf Sie.

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! Infrastruktur / Entfernung / Gesundheit / Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 175.93m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 3

Heizungsart: Etage

Bäder: 1

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 68.6m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.22m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 869900€

Nebenkosten: 411.76€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel:: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo