



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165469

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 839000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Christian Domnanovich

Tel:

cdo@la-homes.at

Wohnfläche: 187.32m²

Nutzfläche: 202.74m²

Individuell & Exquisit mit privatem Garten in Baden



Der historische Charme ist auf dem ganzen Anwesen spürbar und macht dieses Domizil so einmalig - welches geschichtsträchtige Substanz mit modernem Komfort verbindet.

Der künstlerische Einsatz von Materialien verleiht der Wohnung nicht nur eine einzigartige Ästhetik, sondern unterstreicht auch Liebe zum Detail.

Die exklusive Lage und das hochwertige Ambiente garantieren eine Wertbeständigkeit über Generationen hinweg.

Der großzügige und repräsentative Grundriss der Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 185 m² verfügt zudem über außergewöhnliche Raumhöhen, die auch den höchsten Ansprüchen gerecht werden.

Eine Symbiose aus wunderschönen, hohen Flügeltüren und Tafelparkett wurde geschickt durch die hochwertige Badezimmersausstattung ergänzt.

Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen.

Durchdacht konzipiert, verspricht dieses Anwesen sowohl Ruhe als auch Zentralität und profitiert von einer sonnenverwöhnten Ausrichtung.

Ein liebevoll gestalteter Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein - zudem besitzt die Wohnung zwei Zugänge.

Aufteilung:

Repräsentativer Vorraum
Küche mit Vollausrüstung
großzügiger Wohnraum mit Kachelofen
großzügiger Essraum mit Zugang auf den Balkon
1 Zimmer - mit separaten Eingang
Büroraum
1 Zimmer - Gartenseitig
WC mit Tageslichtfenster
Bad mit Dusche, BD und Tageslichtfenster
Schrankraum

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 185 m²
Nutzfläche: ca. 202 m²
Kellerfläche: ca. 10 m²
Balkon: ca. 5 m²
Garten: ca. 150 m²
Vorgarten 1 - ca. 60 m²
Vorgarten 2 - ca. 68 m²

Resümee:

Ob beim Kaffeegenuss im Biedermeierflair, beim Spaziergang durch die UNESCO-geschützte Altstadt oder auf einem Ausflug mit der Badener Bahn in die Wiener Innenstadt - hier verbinden sich Natur, Kultur und urbanes Leben auf ganz besondere Weise.

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <10.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 187.32m²

Nutzfläche: 202.74m²

Zimmer: 5.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 138.42m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.32m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 839000€

Nebenkosten: 503.3€

Kontaktinformationen

Vorname: Christian

Nachname: Domnanovich

E-Mail: cdo@la-homes.at