

## 4 Zimmer mit Kaminofen, Loggia, Balkon: Naturgenuss mit City-Anschluss



Wohnzimmer Einrichtungsvorschlag - Visualisierung

**Objektnummer: 1608\_12349**

**Eine Immobilie von RE/MAX Solutions in Wien 1**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,23
<b>Kaufpreis:</b>	353.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roald Austraat**

RE/MAX Solutions in Wien 1  
Mahlerstraße 5, Mezz.  
1010 Wien

H +43 699/ 17 17 11 11











## Objektbeschreibung

4 Zimmer mit Kaminofen, Loggia, Balkon:  
Wohnen wie im Park – Leben wie in der Stadt  
Naturgenuss mit City-Anschluss

Besichtigungen ab Mitte Juni möglich

- \* Erhaben: 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. und letzten Liftstock
- \* Feines Wohngefühl: Loggia und Balkon mit Park- / Waldblick
- \* Einladend: Großer Wohnsalon mit Kaminofen
- \* Viel Platz: 3 Schlafzimmer separat begehbar
- \* Licht und Luft: Alle Nebenräume mit Fenster
- \* Kleine Wartungskosten - Haus vor Kurzem umfassend saniert - Fassade, Fenster, Steigleitungen...
- \* Sparsames Heizen (HWB nur 56 kWh/a - Klasse "B")
- \* Ruhige Lage, perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- \* Blick auf drei Seiten in die Parkähnliche Umgebung

Manchmal sind es nicht die lauten Paukenschläge, sondern die leisen, sanften Töne, die beeindruckend sind. So auch hier – eingebettet in ein parkähnliches Gelände, wo alte Bäume raunen und Vögel & Eichhörnchen die Nachbarn sind, liegt diese großartige 114 m<sup>2</sup> Wohnung in einem gepflegten Haus aus den 1970er Jahren. Vor Kurzem thermisch saniert glänzt das Gebäude heute nicht nur mit bester Energiebilanz (HWB 56!), sondern u.a. auch mit neuen Fenstern und modernisierten Steigleitungen – Solider Bestand und zukunftsfähiges Wohnen mit minimaler Instandhaltung auf viele Jahre.

Schon der erste Eindruck der Wohnung: Großzügig, freundlich, Grün. Der 3. Liftstock verspricht feine Aussichten – und tatsächlich: ob Loggia oder Balkon, ob Wohnsalon oder jedes der Schlafzimmer, selbst von Küche oder dem stillen Örtchen: Überall blicken Sie ins Grüne.

Das Raumkonzept überzeugt mit einem praktischen zentralen Atrium-ähnlichen Vorraum. Im Eingangsbereich sind weitläufige Einbauschränke vorhanden. Die gut ausgestattete Küche bietet genug Platz für Hobbyköche und Schnippelmeister. Ebenfalls ist hier der Zugang zum ersten Schlafzimmer, oder wahlweise Homeoffice oder Gästezimmer zu finden. Auch ein geräumiges WC und Abstellraum befinden sich gleich im Anschluss.

Herzstück der Wohnung: Der 27 m<sup>2</sup> große Wohnsalon. Großzügig genug für den edlen Esstisch, gemütlich dank des charmanten Kaminofens, der im Winter nicht nur für Wärme, sondern auch für Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia mit Waldblick – ein fast schon poetischer Rückzugsort an dem Sie die Aussenwelt vergessen können.

Der private Bereich der Wohnung bietet zwei weitere Schlafzimmer ins Grün – sowie ein zweites Highlight: einen ebenfalls uneinsehbaren Balkon mit Blick über die parkähnliche Anlage. Sonnenaufgang und Kaffee inklusive.

Das Badezimmer hier wurde durchdacht erweitert: Dusche und Wanne, ein zweiter Waschmaschinenanschluss, und Tageslicht – ein echtes Upgrade gegenüber vielen anderen Neubauten.

Mit einem Auffrischen der Oberflächen und kleinen Renovierungen schaffen Sie sich hier ein geräumiges Heim, das seinesgleichen sucht!

Und das Drumherum? Einfach eine tolle Lage in Baden - Stadt mit kaiserlichem Flair und moderner Infrastruktur. Öffis direkt vor der Tür, Supermärkte, Ärzte, Cafés fußläufig erreichbar – und wer es sportlicher mag, ist in wenigen Minuten mitten in den Weinbergen.

Kurz:

Hier wohnen Sie inmitten der Natur und doch mit allen Vorteilen der Stadt. Eine seltene Gelegenheit für alle, die Großzügigkeit, Ruhe und beste Lebensqualität suchen.

Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorzustellen!

Für nähere Informationen, link zur virtuellen Tour der Wohnung und mehr Bilder kontaktieren Sie mich gerne unverbindlich!

Verkauf

Der angegebene Preis ist Richtpreis und kann sich je nach Marktlage bzw. Nachfrage und Gebotshöhe verändern.

Individuelle Besichtigungen können wir ab ca. Mitte Juni anbieten - mögliche Termine erhalten Sie gerne nach Herunterladen des detaillierten Exposés.

Alle Zusatzunterlagen zur Wohnung (Pläne, Protokoll Eigentümerversammlung, etc.) stellen wir natürlich bei Interesse auch gerne zur Verfügung!

Die Vertragserrichtung ist an Mag. Sabrina Oberlojer, Kanzlei am Kai, 1010 Wien, zu einem Honorar von 1,25% des Kaufpreises + USt + Barauslagen gebunden. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 56.6 k

ärmebWh/(

edarf: m<sup>2</sup>a)

Klass B

e Heiz

wärm

ebeda

rf:

Faktor4.23

Gesa

mtene

rgieeff

izienz:

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 01/714 83 70 oder unter [www.remax-solutions.at](http://www.remax-solutions.at).

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!