

großzügige 2 Zimmerwohnung mit Garten



Essbereich

Objektnummer: 141/83700

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	68,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	19,38 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	385.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilien treuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



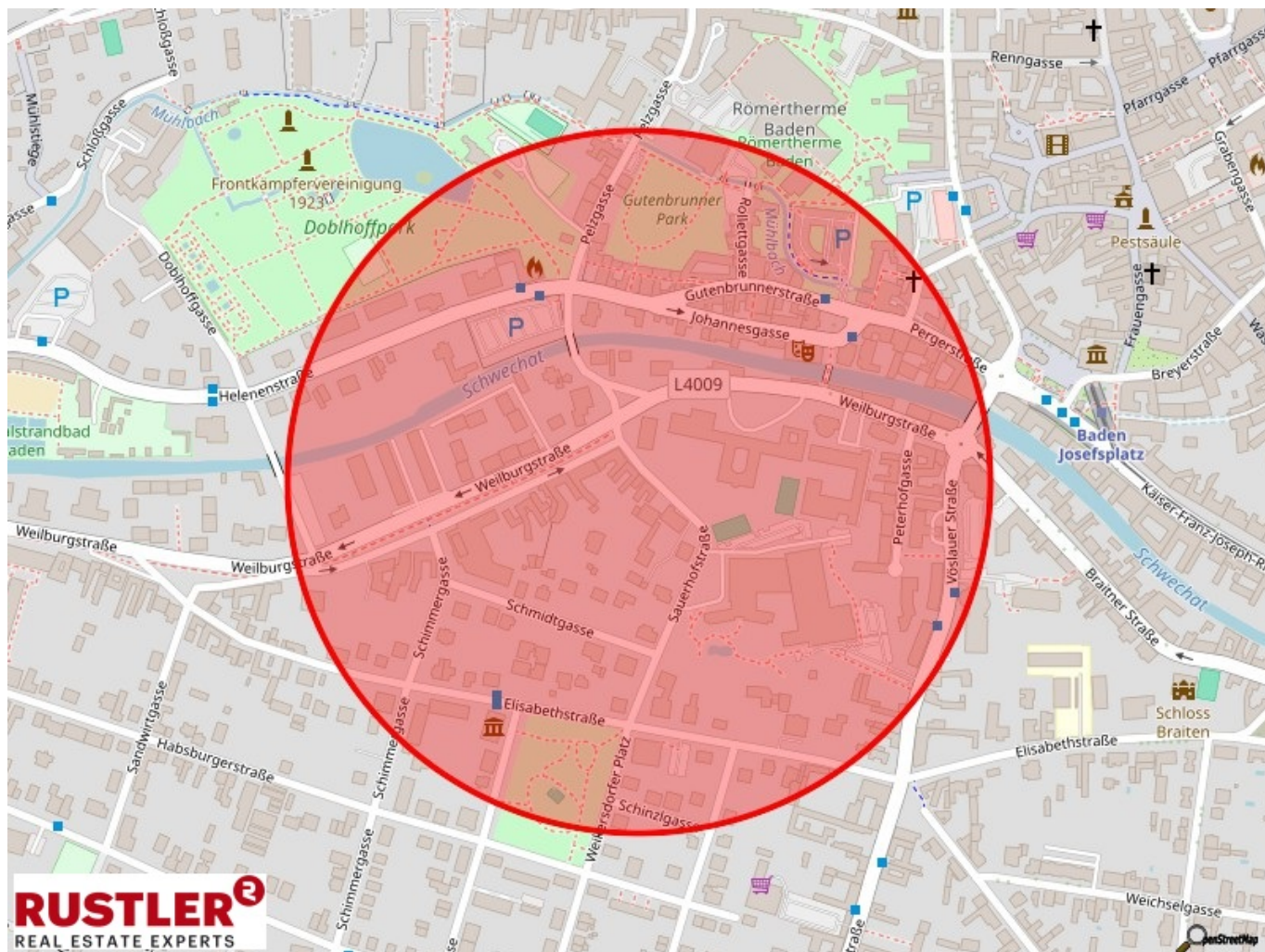
RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS

Plan





Objektbeschreibung

In Baden werden vier Wohnungen mit einer Größe von 54 m² bis 75 m² realisiert, teilweise mit eigenen Freiflächen, in einem denkmalgeschützten Biedermeier-Ensemble. Die Lage ist besonders attraktiv, denn der Dobelhofpark befindet sich in unmittelbarer Nähe, und das Zentrum ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung aus. Es sind noch 3 Wohnungen verfügbar! Die ca. 68,70 m² große 2-Zimmerwohnung hat einen Vorraum, von dem aus Sie das helle Wohn-Esszimmer, das Badezimmer sowie das separate WC bequem erreichen. Das Wohn-Esszimmer ist mit einer modernen Küchenzeile ausgestattet und bietet einen schönen Blick in den ca. 19,38m² Garten. Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer – beide Zimmer verfügen zudem über einen direkten Zugang zum Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet und sorgt so für hohen Komfort. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann optional für 20.000 € erworben werden. Zusätzlich steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Ausstattung: - Holzfenstertüren 3-fach verglast mit tlw. Dreh-Kippflügel - elektrische Außenrollos - Leerverrohrung für eine elektrisch bedienbare Markise - Echtholzparkett (Wohnräume) - Feinsteinzeug Fliesen (Vorraum, WC, Bad) - Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner Lage: Die Wohnungen überzeugen durch ihre hervorragende Lage in Baden. Das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Restaurants, Cafés und Nahversorgern ist in nur rund 10 Gehminuten bequem erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen mehrere Parks in der Umgebung – der Kurpark, der Dobelhofpark und der Gutenbrunner Park liegen jeweils nur etwa 15 Gehminuten entfernt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Den Bahnhof erreichen Sie fußläufig in rund 20 Minuten. Von dort gelangen Sie innerhalb von ca. 40 Minuten direkt ins Zentrum von Wien.