

Mein Ruhepol - Pure Lebensqualität beim Kurpark



Objektnummer: 7485/228

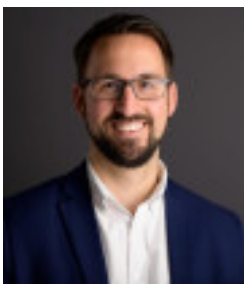
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	86,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Sonstige Kosten:	66,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

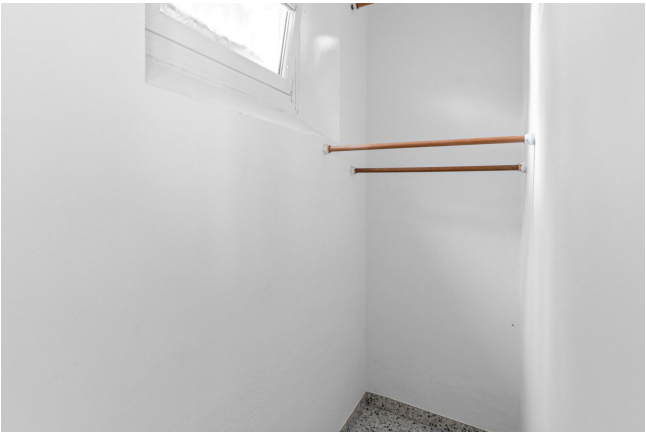
Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH











Variante 1:
3 Zimmer
Grundriss



Variante 2:
Offener
Grundriss

Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit Terrasse beim Kurpark – Wohnen in bester Lage von Baden

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Hochstraße! Diese charmante Gartenwohnung vereint Ruhe, Grünblick und die Nähe zur Stadtmitte. Der direkte Bezug zum Kurpark verleiht der Wohnung ein besonders angenehmes Wohngefühl – ideal für alle, die Natur und Stadtkomfort gleichermaßen schätzen.

Die Wohnung

- **Ausgezeichneter Grundriss**
- **Terrasse & Eigen-Garten** – direkter Ausgang aus dem Wohnzimmer
- **Guter Zustand** – sofort bezugsfertig
- **Geringe Betriebskosten**
- **Getrennt begehbare Küche**
- **Vorzimmer** mit Platz für Garderobe
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Wohnzimmer** mit Ausgang in den Garten und auf die Terrasse
- **Schlafzimmer**
- **Zweites Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank** – ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice
- **Kellerabteil**

Lage – Hochstraße, Baden bei Wien

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Badens – direkt beim **Kurpark**. Eine ruhige Wohnstraße mit viel Grün, aber nur wenige Gehminuten von der **Bäderstraße**, der

Fußgängerzone und der **Therme Baden** entfernt.

Umgebung & Infrastruktur:

- Supermärkte wie **Billa und Spar** in der Nähe
- Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Boutiquen** im Zentrum
- **Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten**
- **Spazierwege** im Kurpark direkt vor der Haustür

Öffentliche Anbindung

- **Badner Bahn**
- **Busverbindungen**
- **Bahnhof Baden**

Über Baden

Baden bei Wien gilt als einer der **lebenswertesten Orte Österreichs**. Die traditionsreiche Kurstadt begeistert mit prachtvoller Architektur, kulturellem Angebot, der Römertherme, dem Casino und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der weitläufige **Kurpark** mit seinen alten Bäumen, Spazierwegen und Aussichtspunkten sorgt für Erholung mitten in der Stadt.

Fazit:

Eine gepflegte Gartenwohnung mit Terrasse und Kurparkblick in Toplage – perfekt für alle, die Ruhe, Grün und Badens charmantes Stadtleben genießen möchten.

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 / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.000m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <1.250m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap