

**CHARMANTE 3,5-ZIMMER-WOHNUNG inkl. Terrasse mit
atemberaubendem Blick auf die Burgruinen**



Vorzimmer

Objektnummer: 2699_1735

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	ca. 1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,85 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,67 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Carmela Busch

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

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











Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit Garagenplatz im Stadtteil Rauhenstein anbieten zu dürfen!

FAST FACTS

- 86,85 m² Wohnnutzfläche + 7,37 m² Terrasse
- Schöne Aussicht in die Natur
- Garagenplatz inklusive
- Nähe Hotel Sacher
- Hochwertiger Fliesenboden
- Bad mit Wanne
- Einbauküche
- Abstellraum
- Gasetagenheizung
- Teilmöbliert
- Lift

Hier geht's zum virtuellen 360 Grad Rundgang: [HIER KLICKEN](#)

DIE UMGEBUNG

Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit einer Vielzahl an Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Von der Wohnung aus gelangen Sie, sowohl mit dem Bus oder in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad ins Stadtzentrum.

DIE WOHNUNG

Diese schöne 3,5-Zimmer-Wohnung vereint Wohnkomfort, Stil und ein gepflegtes Umfeld zu einem idealen Zuhause.

Die lichtdurchfluteten Räume und das moderne Design schaffen eine wohnliche Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Für angenehme Temperaturen sorgt der außenliegende Sonnenschutz.

Der zentrale Vorraum führt Sie in alle Bereiche der Wohnung: Besonders hervorzuheben sind die eleganten Türen, sowie die geschmackvolle Einbauküche, ideal für Kochliebhaber. Die Badewanne im Badezimmer lädt zu erholsamen Momenten ein. Zusätzlich steht Ihnen ein Anschluss für die Waschmaschine zur Verfügung. Das WC ist separat und befindet sich direkt neben dem praktischen Abstellraum.

Das Herzstück der Wohnung ist der nordöstlich ausgerichtete Balkon mit hervorragendem

Blick auf die Burgruine Rauhenstein. Diese liegt ruhig zum Innenhof der Anlage und bietet einen perfekten Erholungsort im Freien. Dem gemütlichen Wohnbereich grenzt ein Essbereich an, ideal um Gäste zu empfangen. Ein geräumiges Kellerabteil, sowie ein zugeordneter Garagenplatz runden dieses attraktive Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

INFRASTRUKTUR

Die Helenenstraße zählt zu den begehrtesten Lagen Badens. Das Helenental liegt nur wenige Schritte entfernt und verbindet Natur mit einem belebten Umfeld. Auch die Anbindung ist hervorragend: Ob mit der Badner Bahn ab Josefsplatz oder der S-Bahn ab Bahnhof Baden gelangen Sie direkt nach Wien. Die nahe A2 sorgt ebenso für eine bequeme Anreise mit dem Auto.

Gesundheit

Arzt <1500m

Apotheke <2500m

Klinik <2000m

Krankenhaus <4000m

Bildung

Schule <1500m

Kindergarten <2000m

Höhere Schule <7500m

Universität <7500m

Nahversorgung

Supermarkt <2500m

Bäckerei <1500m

Einkaufszentrum <7000m

Verkehr

Bahnhof <2500m

Autobahnanschluss <5500m

Flughafen <6500m

Sonstige

Bank <1500m

Post <1500m

Polizei <3000m

Sie wollen die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!
Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN:

Vorschreibung 2025 (inkl. Steuern):

- BK 265,50
- Rep. 141,00
- Garage 6,00
- Ust. 27,75
- Gesamt: 440,25

Die Wohnhausanlage wurde rund um das Jahr 1995 erbaut. Im Frühjahr 2026 startet eine umfangreiche Sanierung inklusive Vollwärmeschutz, neuer Fenster und weiterer Maßnahmen zur energetischen Optimierung.

Die Sanierung wurde per Umlaufbeschluss mehrheitlich beschlossen. Es werden sich die monatlichen Kosten inkl. Förderung vom Land Niederösterreich um rund EUR 228,70 für die Dauer von 20 Jahren erhöhen.

Das Guthaben des Reparaturfonds per 31. Dezember 2024 beträgt € 9.225,37.

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachnahme
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme85.5

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei C

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 1.36

amtenergie

effizienz:

Klasse C

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf www.remax.at!