

TOPLAGE - Wohnen mit Charme & Harmonie



Objektnummer: 2024

Eine Immobilie von LEXERIMMO.AT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	75,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	125,82 €
Heizkosten:	87,92 €
USt.:	32,45 €

Ihr Ansprechpartner



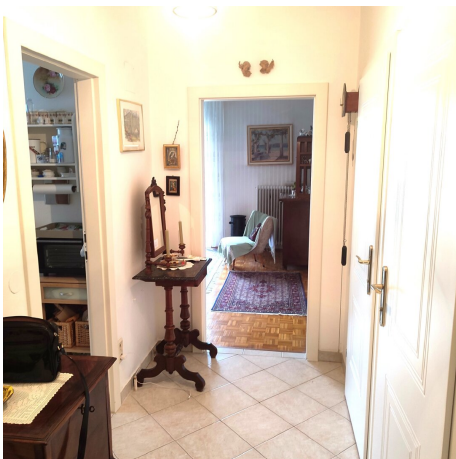
Mag.a Karin Birbamer

LEXERIMMO.AT GmbH
Hahngasse 32 Top 10
1090 Wien

T +43 676 84 333 17 30
H +43 (0) 676 / 84 333 17 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.











Objektbeschreibung

Wohnen in einer der schönsten Städte Österreichs!

Willkommen in dieser charmanten 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und bezaubernden Ausblicken.

Sie bietet eine perfekte Mischung aus hervorragender Lage, Komfort und Stil -

- die Ausstattung hochwertig und zeitlos schön, Möblierung und Verfliesung in neuwertigem Zustand,

die lichtdurchfluteten Haupträume, sowie die praktische Raumaufteilung sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre.

Das Wohnzimmer ist mit der Loggia verbunden und hat einen herrlichen Freiblick ohne "Gegenüber", ebenso das Schlafzimmer.

Das 3. Zimmer und die Küche (nordwestseitig) sind gartenseitig ausgerichtet.

Die gepflegte, großzügige Küche mit kompletter Geräte-Ausstattung wurde in Tischlermaßarbeit eingebaut.

Badezimmer und das separate WC sind in schönem Design gestaltet;

ein Garderobe-/Abstellraum, sowie ein geräumiges Kellerabteil runden das Wohnangebot ab.

Lage/Infrastruktur:

Die Wohnhausanlage (- in Sanierungsplanung)

befindet sich in erstklassiger zentraler Lage nahe dem malerischen Kurpark und Altstadt kern mit Fußgängerzone.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend und in wenigen Minuten fußläufig erreichbar: Ob Bus, Bahnhof oder Badnerbahn – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte, Gemeinden und nach Wien.

Sie profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Ärzten, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkten, Bäckereien und Banken – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Ein idealer Wohnort für Familien und Pendler!

"Wohnen in einem Ort, wo andere Erholung finden"

Eine geschichtsträchtige Stadt mit viel Kultur und Kur, entzückendem Altstadt-Flair und schöner Landschaft lädt herzlich ein.

Villen, Palais, noble Bürgerhäuser und Plätze tragen die Handschrift großer Architekten der Biedermeierzeit, des Historismus und des Jugendstils, wie z.B. Carl v. Moreau, Josef Kornhäusel u. Otto Wagner.

Die heilsamen Schwefelthermalquellen der Stadt, seit alters her genutzt, bilden die Grundlage für Badespaß und Badener Kur.

Kultur war in Baden immer zuhause.

Wolfgang Amadeus Mozart und Ludwig van Beethoven komponierten in Baden. Franz Liszt war ebenso hier wie Josef Lanner, die "Sträube", Carl Michael Ziehrer und Carl Millöcker.

Freuen Sie sich auf das "kulturelle" Baden - ob es die sommerlichen Kurkonzerte im Kurpark, das Operettenfestival in der Sommerarena, die Spielzeit des Badener Stadttheaters, Alternativkunst und Jugendkultur im Theater am Steg oder die Show-Events u.a. im Casino Baden sind. Badens Kulturangebot ist breit gefächert, modern, traditionsbewusst, manchmal auch elitär, ein tolerantes Nebeneinander, das angenehm belebt.

Durch die unverkennbare Lage und die schöne Landschaft ist Baden aber auch ein idealer Wohnraum für diverse Wander- u. Sportmöglichkeiten, z.B. im nahegelegenen Naturschutzgebiet Föhrenberge u. verträumten Helenental.

"Lassen Sie sich verzaubern von diesem schönen Wohnambiente".

Wir freuen uns über Ihre Anfragen und stehen Ihnen für die weiteren Informationen sehr gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap