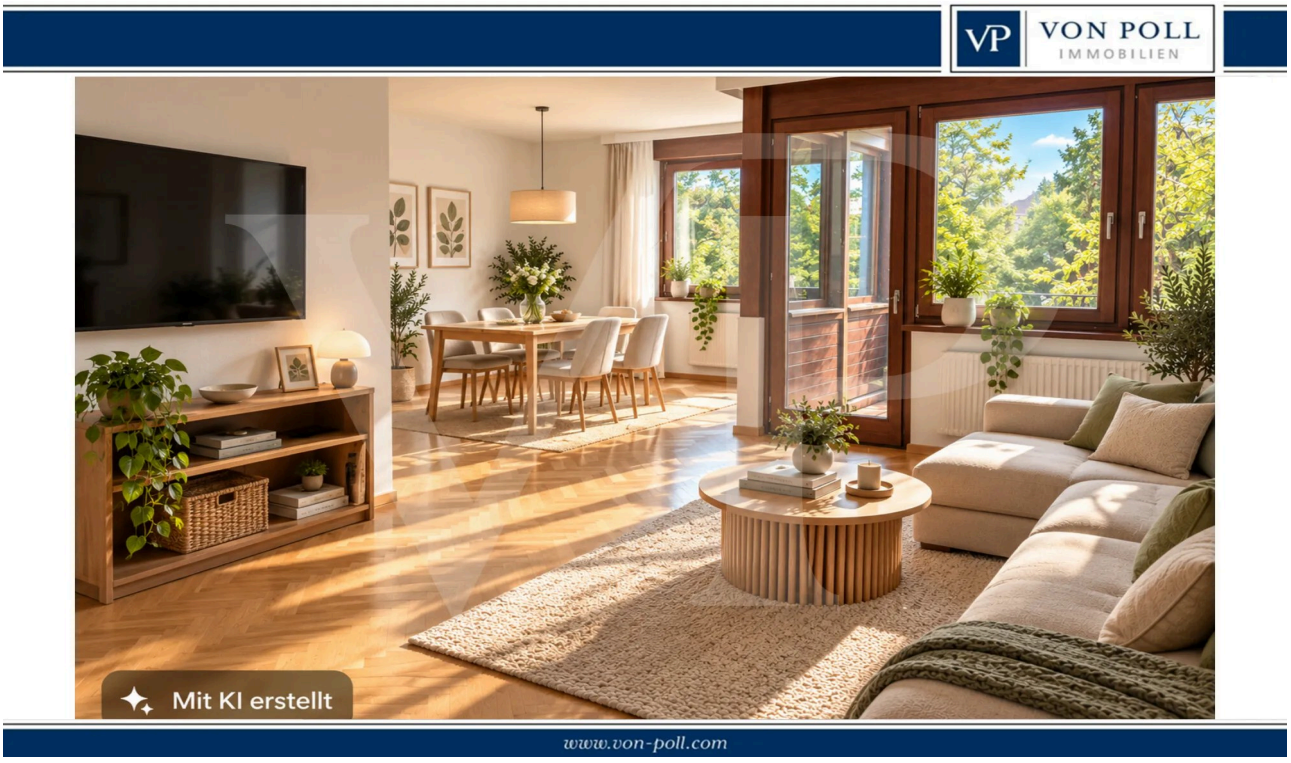
Baden / Rosental – Niederösterreich

Helle Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Baden

Objektnummer: 2026344028



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88.7 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344028
Wohnfläche	ca. 88.7 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1985

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	07.10.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

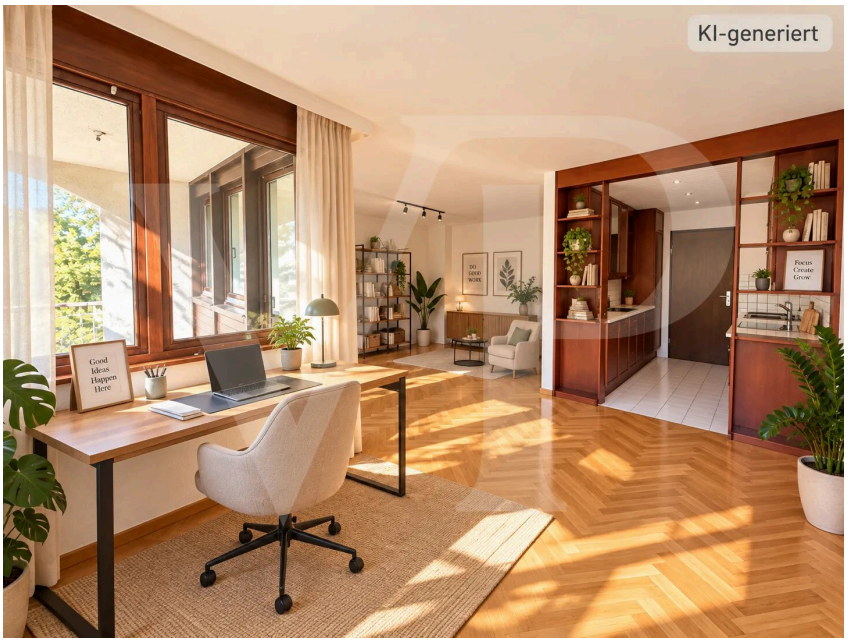
Die Immobilie





Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Die Immobilie





Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1985 bietet Ihnen auf ca. 88,7 m² Wohnfläche ein durchdachtes Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei geräumigen Schlafzimmern, eignet sich das Angebot sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine gute Raumaufteilung legen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Loggia, die Ihnen einen angenehmen Außenbereich für Momente der Entspannung oder gesellige Stunden im Freien ermöglicht. Die angrenzende Kochnische, begehbar vom Wohnzimmer, unterstützt eine angenehme Verbindung von Wohn- und Kochbereich und erleichtert so den Alltag.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, wodurch Ihnen die Möglichkeit für entspannende Bäder geboten wird. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im täglichen Gebrauch und unterstützt ein praktisches Wohnkonzept, besonders wenn Gäste zu Besuch sind.

Ein großzügig bemessener Abstellraum in der Wohnung bietet nützlichen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgeräte, sodass der Wohnbereich stets ordentlich und strukturiert bleibt.
Ein weiteres Plus ist das zugehörige Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum zur Verfügung stellt und die Unterbringung seltener benötigter Gegenstände ermöglicht.

Die zentral gesteuerte Heizungsanlage sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit und unterstützt ein angenehmes Wohnklima. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass Sie ohne größere Renovierungsarbeiten einziehen können.

Die praktische Raumaufteilung, das Angebot an Nebenräumen sowie der Balkon/Terrassenbereich machen diese Wohnung zu einer attraktiven Wahl für anspruchsvolle Interessenten, die Wert auf Funktionalität und Komfort legen.

Dank der gut geschnittenen Zimmer und den vorhandenen Abstellmöglichkeiten lässt sich das Objekt ideal auf Ihre persönlichen Bedürfnisse abstimmen.

Ob Sie nach einer Wohnung suchen, in der sich der Alltag effizient gestalten lässt, oder Wert auf einen ruhigeren Rückzugsort legen – hier finden Sie eine Immobilie, die vielseitig nutzbar ist.
Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir

Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich selbst von den Vorteilen dieser gepflegten Wohnung zu überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- Loggia
- Kochnische - begehbar vom Wohnzimmer
- Bad mit Badewanne
- Extra-WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Teilweise sind die Fotos KI-generiert

Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Alles zum Standort

Infrastruktur & Verkehrsanbindung
Die Liegenschaft in der Helenenstraße 59, 2500 Baden verbindet eine attraktive Lage im traditionsreichen Kur- und Wohnort Baden mit einer guten Anbindung an die Bundeshauptstadt Wien. Sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw ist Wien komfortabel erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung
Eine Bushaltestelle befindet sich mit Baden Helenenstraße 53 in unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft. Von der Helenenstraße bestehen Busverbindungen in Richtung Badener Stadtgebiet und Bahnhof; im Bereich der Helenenstraße verkehren unter anderem die Linien 303, 311 und 360.

Der Bahnhof Baden bietet mit S-Bahn- und Regionalzugverbindungen eine schnelle Verbindung nach Wien. Der Wiener Hauptbahnhof ist mit Regionalzügen in rund 30 Minuten erreichbar. Damit eignet sich der Standort auch sehr gut für Berufspendler und Personen, die regelmäßig nach Wien fahren.

Eine weitere Alternative bietet die Badner Bahn. Über die Station Baden Josefsplatz besteht eine direkte Verbindung über den Süden Wiens bis in das Wiener Stadtzentrum. Die Fahrzeit bis in den Bereich Wien Oper beträgt rund 60 Minuten.

Anbindung mit dem Pkw
Auch für den Individualverkehr ist Baden verkehrsgünstig gelegen. Über die A2 Südautobahn besteht eine direkte Verbindung nach Wien. Je nach Verkehrslage ist Wien mit dem Pkw in etwa 25–30 Minuten erreichbar.

Über die B210 besteht zudem eine gute regionale Anbindung sowie eine Verbindung in Richtung Helenental und weiter zur A21 Wiener Außenring Autobahn.

Infrastruktur & Nahversorgung
Baden verfügt über eine umfassende städtische Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Bildungseinrichtungen, Ärzten, Apotheken, Gastronomiebetrieben sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten.

Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants sowie der Josefsplatz und der Grüne Markt sind vom Standort aus gut erreichbar. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs stehen im Stadtgebiet zahlreiche Supermärkte und weitere Nahversorger zur Verfügung.

Lagevorteile auf einen Blick

- Bushaltestelle in unmittelbarer Umgebung
- gute Anbindung an den Bahnhof Baden
- Wien Hauptbahnhof mit Regionalzügen in rund 30 Minuten erreichbar
- direkte Verbindung mit der Badner Bahn bis ins Wiener Stadtzentrum
- gute Pkw-Anbindung über die A2
- umfassende Nahversorgung und Infrastruktur in Baden
- attraktive Kombination aus Stadtnähe, Natur- und Erholungsraum
- besonders interessant für Wien-Pendler

Objektnummer: 2026344028 - 2500 Baden / Rosental – Niederösterreich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com