



PROPERTY EXPOSÉ



BADEN @EN · APARTMENT

Familienraum in Baden – Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 122m²) mit Loggia

358.000 €

FOR SALE

122 m²

LIVING/USABLE AREA

4

ROOMS

1975

YEAR BUILT

DESCRIPTION

Familientraum in Baden – Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 122m²) mit Loggia

358.000 €

FOR SALE

Living/usable area **122 m²**

Rooms **4**

Bathrooms **1**

Year built **1975**

Property type **Apartment**

Offer **For sale**

Property ID **O2100170057**

Zum Verkauf steht eine gepflegte und vollständig eingerichtete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in einer der beliebtesten Wohngegenden von Baden. Die Immobilie befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1975 errichteten Wohnhauses und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. **122 m²**, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine ruhige Wohnlage.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur südseitig ausgerichteten Loggia. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Infrarotkabine, die zu jeder Jahreszeit für entspannte Wohlfühlmomente sorgt.

Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und eignet sich ideal für Familien, die ohne großen Aufwand einziehen möchten.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 122 m²

Loggia: ca. 8,5 m² (Südausrichtung)

Zimmer: 4

Hochparterre

Personenaufzug vorhanden

Heizung: Fernwärme

Bodenbeläge: Parkett und Fliesen

Voll möbliert

Kellerabteil ca. 3 m²

Kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Raumaufteilung

Vorraum ca. 12,5 m²

Großzügiges Wohn- und Esszimmer ca. 43 m² mit Zugang zur Loggia

Südseitige Loggia ca. 8,5 m² mit Infrarotkabine

Schlafzimmer ca. 12,5 m²

Kinderzimmer ca. 13 m²

Kinderzimmer/Homeoffice ca. 12 m²

Küche komplett ausgestattet ca. 9 m²

Badezimmer mit Dusche ca. 5,5 m²

Separates WC

Zwei praktische Abstellräume

Die Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Gesamtzustand und eine funktionale Ausstattung.

Die Fernwärmeheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort und zeichnet sich durch eine effiziente sowie wartungsarme Wärmeversorgung aus. Die Fenster wurden ca. 2008 getauscht.

Ein Kellerabteil (ca. 3 m²), eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Daten Energieausweis: HWB: 134,9 entspricht

Energieklasse D,

fGEE: 2,13 entspricht Energieklasse D

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Baden mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bahnhof Baden: ca. 1,1 km

Badner Bahn: ca. 850 m

Stadtzentrum Baden: ca. 1,7 km

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

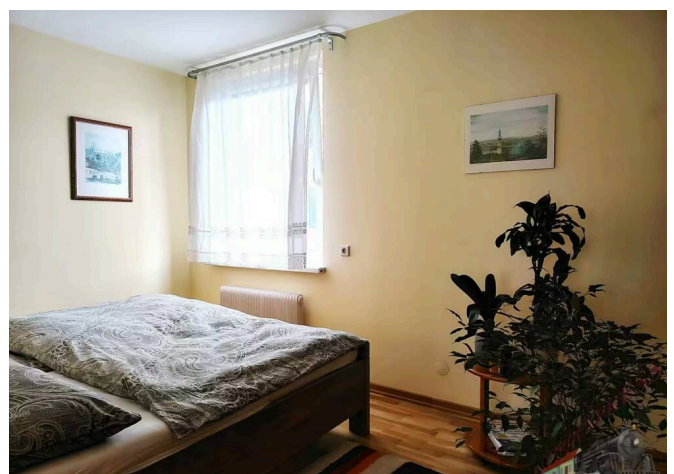
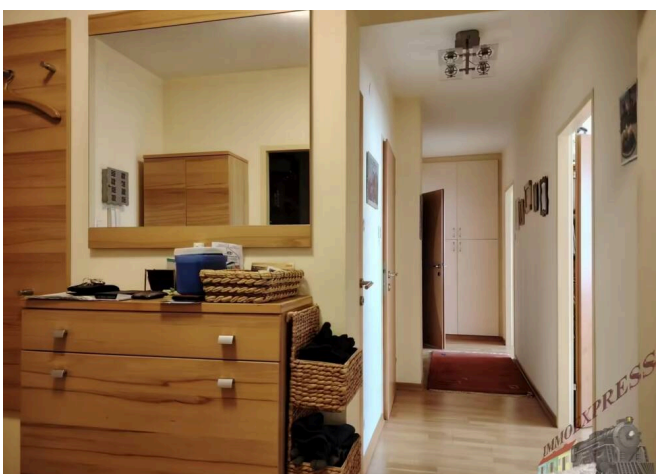
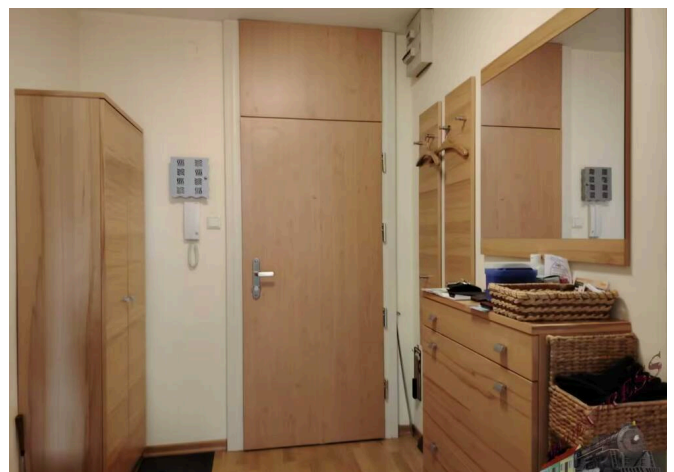
Für Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der

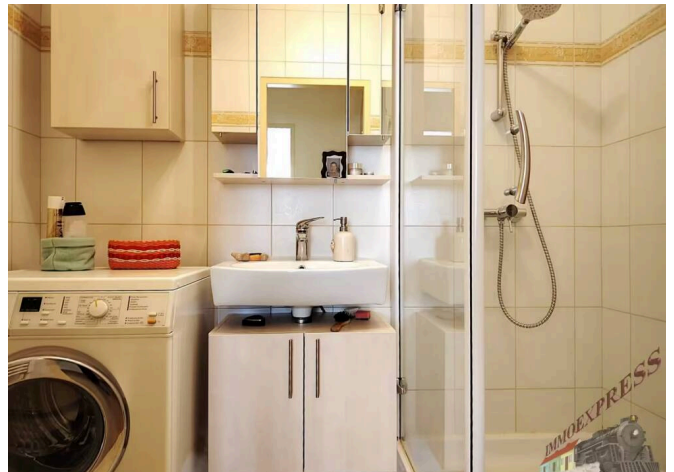
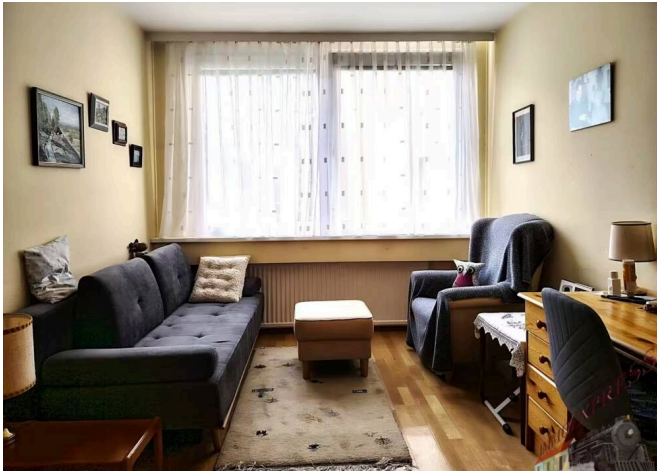
Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONS





FEATURES

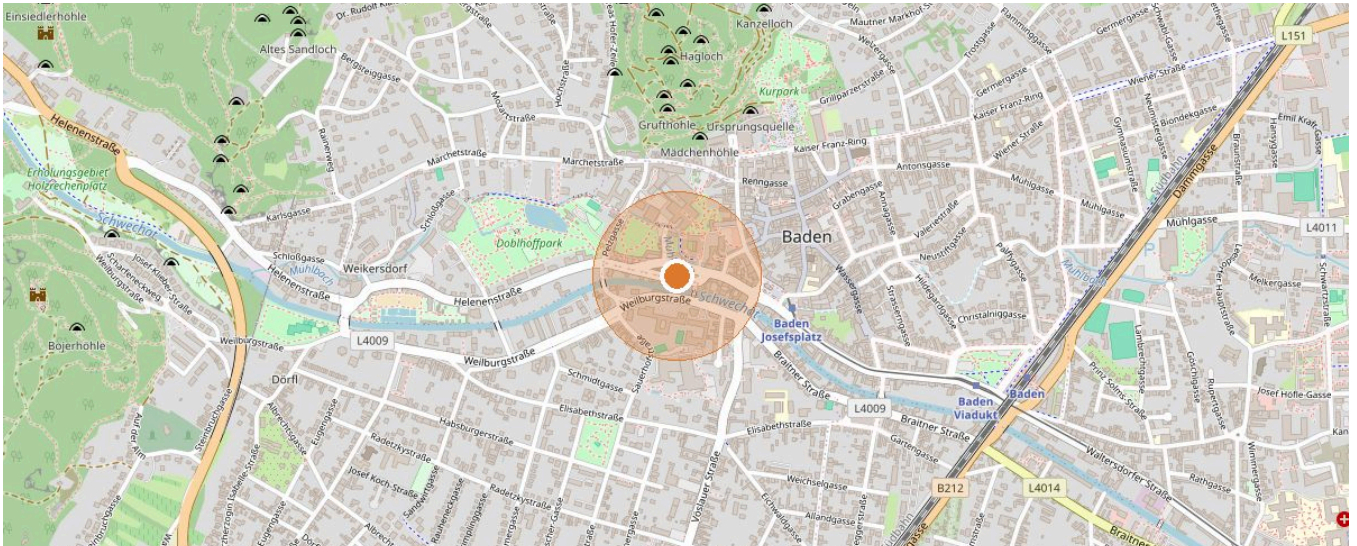
— Storeroom	— Cable/Satellite TV	— Fully developed
— Panoramic View	— Basement	— Fully furnished

FURTHER DETAILS

Heating Type	District heating
District	Baden
City District	Baden
Location Quality	Baden Stadt
Monthly Service Charges	520 €
Operational Service Charges excl. VAT	520 €
Monthly Costs excl. VAT	520 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	122 m²
Total Area	122 m²
Lavatories	1

Loggias	1
Loggia Space	8,5 m²
Heating Fuel	District heating
Flooring	Parquet
Bath Features	Shower
Kitchen	Complete
Window Type	Plastic
Washing Machine Connection	Yes
Condition	Well kept
Distance to Bus Station	1,0 km

LOCATION & YOUR CONTACT



2500 Baden · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Helmut Schuster

Mobile: +43 676 37 91 738

Email: h.schuster@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Property ID O2100170057 · As of 29.10.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.