



## VERKAUFSEXPOSÉ

Klein, fein, aber meins

Smarte 1-Zimmerwohnung  
mit Hammerausblick  
in Richtung Sonnenuntergang

Fluhmattstrasse 31, 5400 Baden



ImmoSoul AG  
VILLA MALAGA | Schützenmattstrasse 7 | 5600 Lenzburg  
T 062 8888 700 | [www.immobilienhouse.ch](http://www.immobilienhouse.ch)



---

## Beschreibung

Klein, fein, aber meins – smarte 1-Zimmerwohnung mit Hammerausblick in Richtung Sonnenuntergang

Diese ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist genial aufgeteilt und bietet fast alles, was man braucht um sich im eigenen Zuhause eine kleine Oase zu schaffen. Die Renovation hat die Wohnung hinter sich und präsentiert sich in vollem Glanze, aber „not to mutch“... Die „Fallstrangsanierung“ konnte im November erfolgreich durchgeführt, womit sich die Nasszelle noch etwas freudiger präsentiert... Begehbare Dusche, edler Fussboden, Küche mit Fenster, Aussicht so weit das Auge reicht.... Was will man mehr.

Um von der Theorie in die Praxis zu gehen, schlagen wir Ihnen vor, dass Sie sich bei uns melden und einen Besichtigungstermin vereinbaren, damit sie diese ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnräume mit Ihren eigenen Sinnen spüren und fühlen können. Es lohnt sich.

Leider transportieren die präsentierten Fotos nicht das echte Gefühl der Grösse der Wohnung; dies können Sie nur in Natura fühlen.

---

## Eckdaten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Anzahl Zimmer  | 1                 |
| Etage          | 12.               |
| Wohnungsnummer | A - 47            |
| Wohnfläche     | 30 m <sup>2</sup> |
| Baujahr        | 1972              |

---

## Kaufpreis

|                        |  |
|------------------------|--|
| Wohnung                | CHF 289'000.-                          |
| Abstellplatz Nr. 47    | CHF 12'000.-                           |
| Wohnung ist vermietet: | Mietvertragskopie auf Wunsch lieferbar |
| Übernahme der Wohnung: | Nach Vereinbarung                      |



## Gemeinde Baden

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Einwohnerzahl | 19'779 (Stand 31.12.2022) |
| Stadtfläche   | 13,17 km <sup>2</sup>     |
| Höhenlage     | 385 Meter über Meer       |

Baden ist eine Kleinstadt mit grosser Ausstrahlung und 2020 Wakkerpreis-Trägerin. Als Zentrumsgemeinde nimmt sie in der Region eine wichtige Stellung ein: Sie ist Arbeits-, Wohn-, Kultur- und Freizeitort. Badens Bevölkerung ist urban und fortschrittlich, liebt aber auch Traditionen.

Der Motor von der Region sind die vielen kleineren und grösseren Industrie- und Gewerbebetriebe, die mit Innovation und Unternehmergeist Tag für Tag erfolgreich die Weiterentwicklung von der Region vorantreiben. Die international tätigen Konzerne verbinden Baden mit der Weltwirtschaft und stützen die lokale Wirtschaft. Hier trifft Tradition auf High Tec - beste Voraussetzungen für wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Der Einkaufsort mit attraktiver Fussgängerzone, Strassencafés, Boutiquen und lebendigem Wochenmarkt ist ein guter Grund hierher zu kommen.

Kultur pur lässt sich in Baden das ganze Jahr hindurch erleben. Im Kurtheater oder in den diversen Kleintheatern wird klar: Die Theaterkultur in Baden lebt. Auch die über die Landesgrenzen hinaus bekannten Festivals wie Fantoche, Figura, One of a million oder das Bluesfestival sind in Baden zuhause und ziehen ein grosses Publikum aus nah und fern an.

Baden ist ein attraktiver Lebensort für Menschen aller Generationen. Die Stadt verfügt über Bildungsstätten für alle Altersstufen. Dank den kinderfreundlichen Strukturen hat Baden 2015 das Unicef Label „Kinderfreundliche Stadt“ erhalten. Jedes Quartier bietet Schulraum mit Tagesbetreuung. Baden ist Treffpunkt, Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsstandort in einem. Die Stadt schätzt es, Gastgeberin zu sein und den Austausch zu pflegen. Das spürt man in den Gassen, auf den Plätzen und in den Lokalitäten.

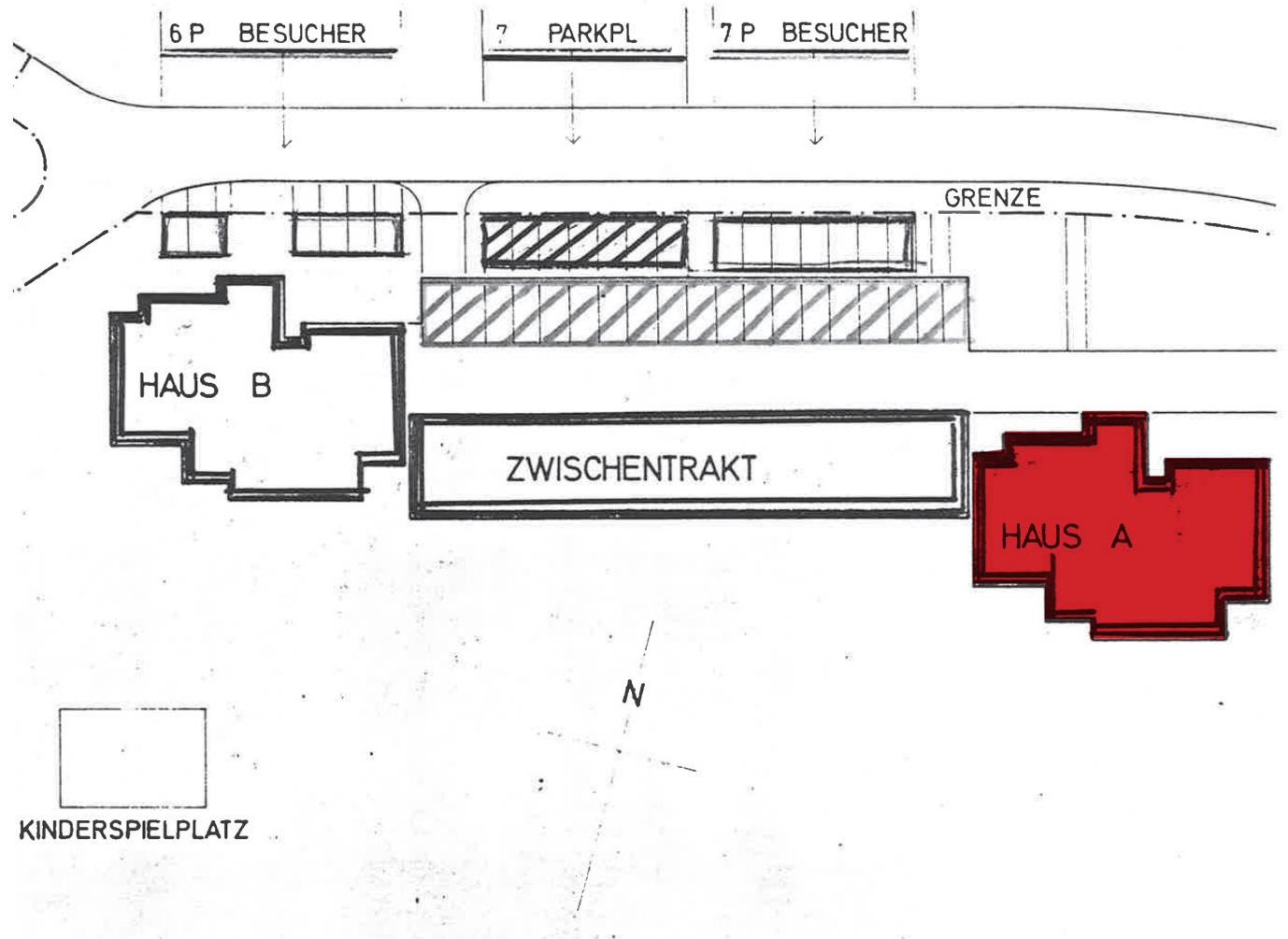
# Makrolage



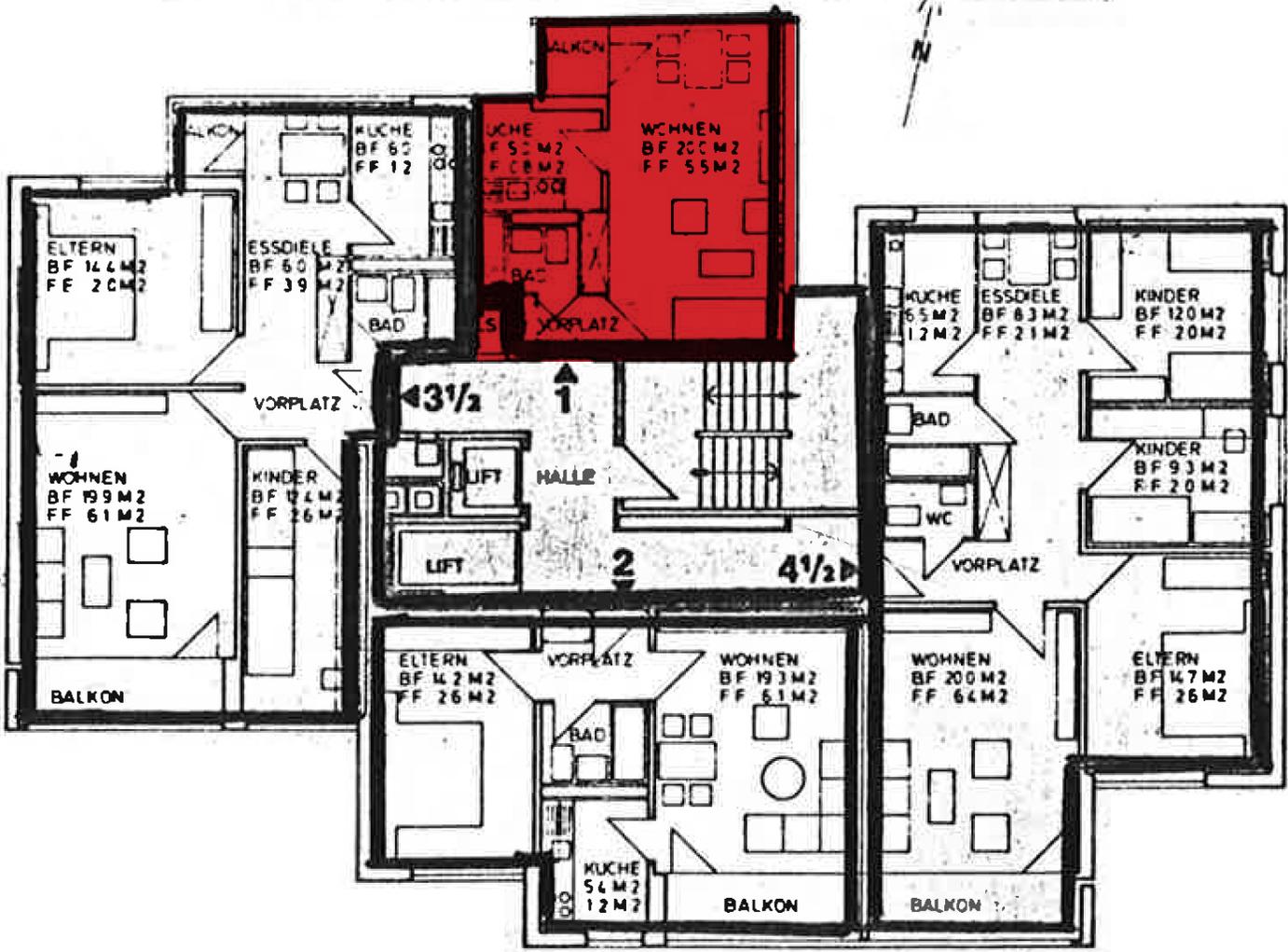
## Mikrolage



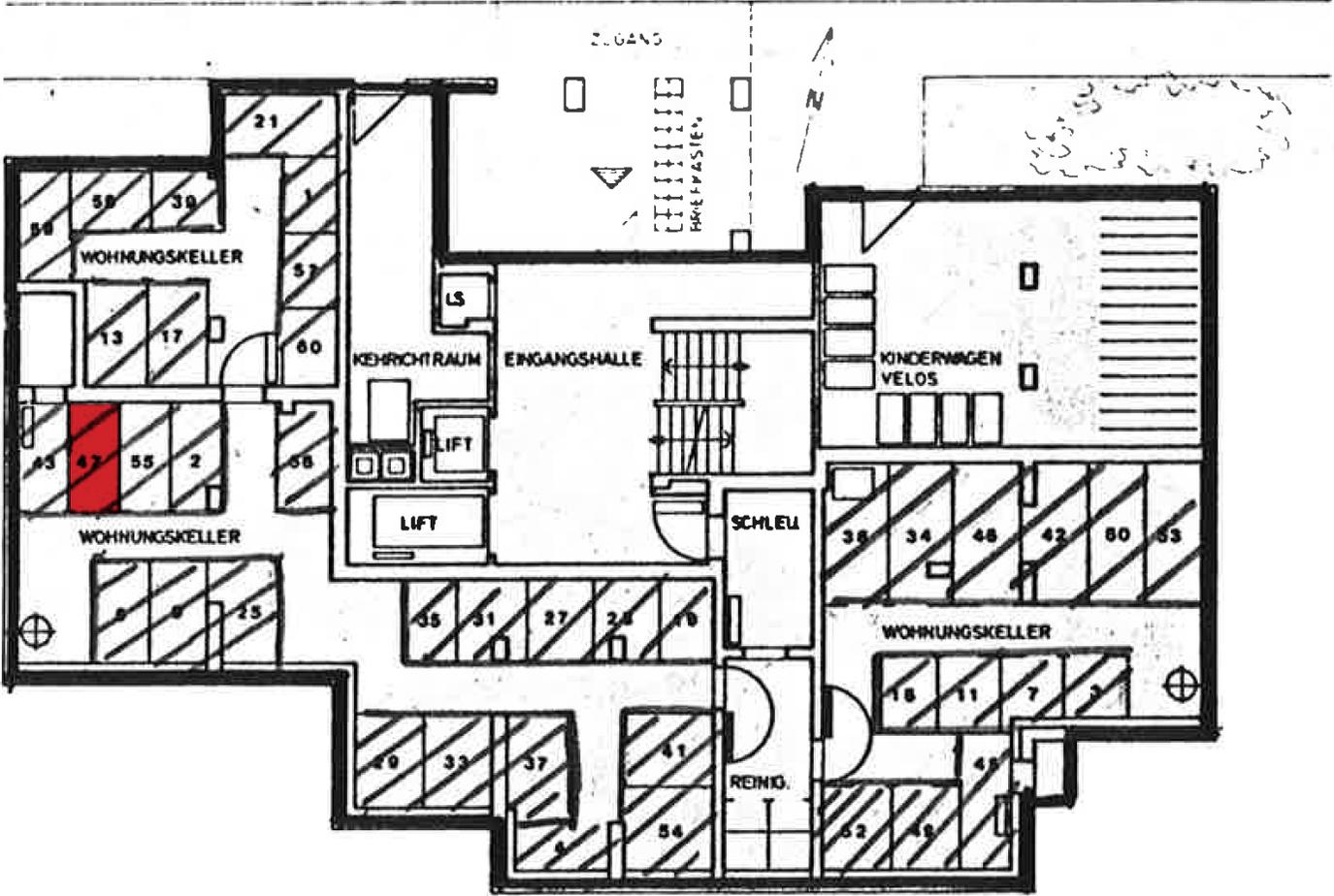
# Situationsplan



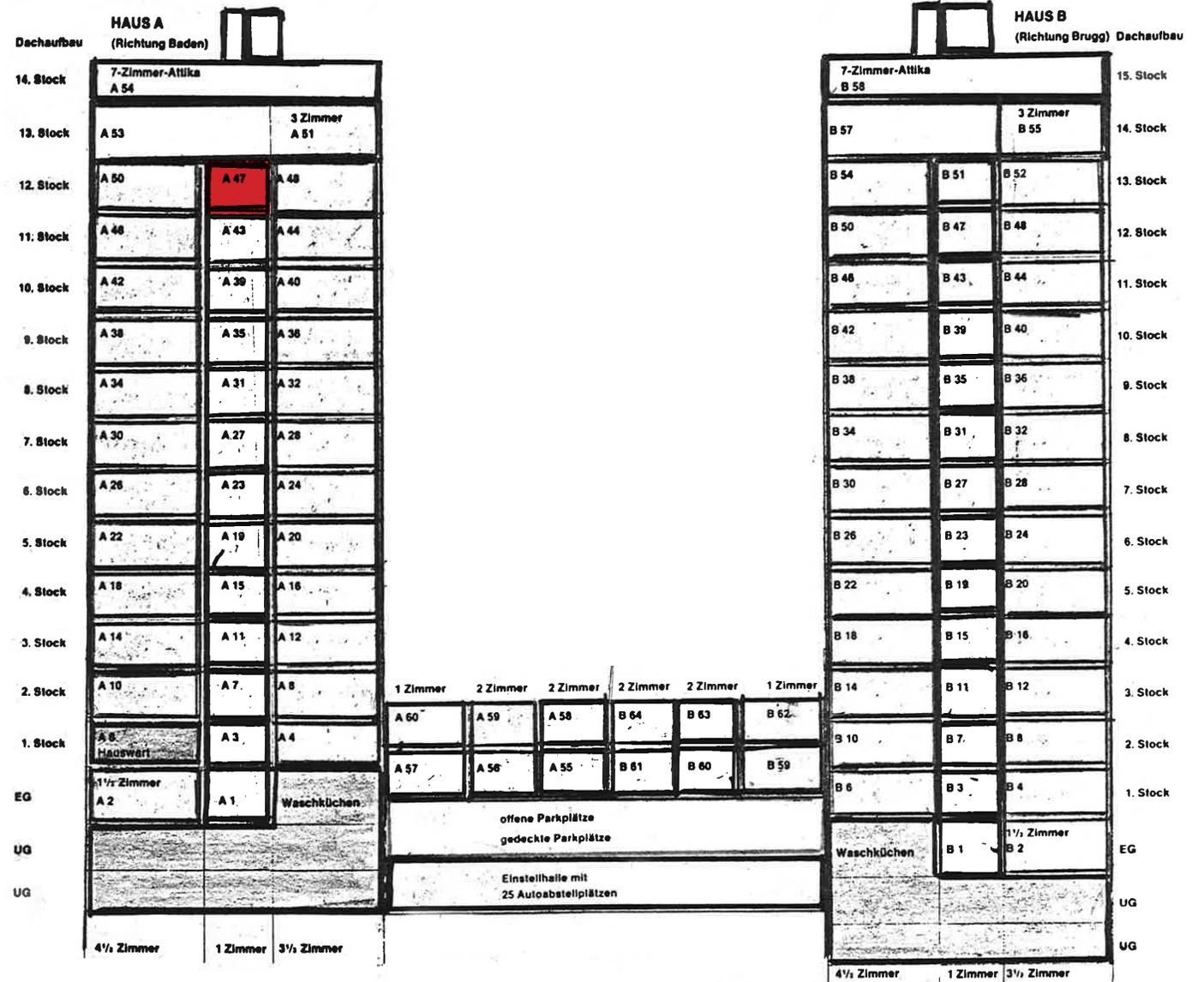
12. Stock - Wohnung 47



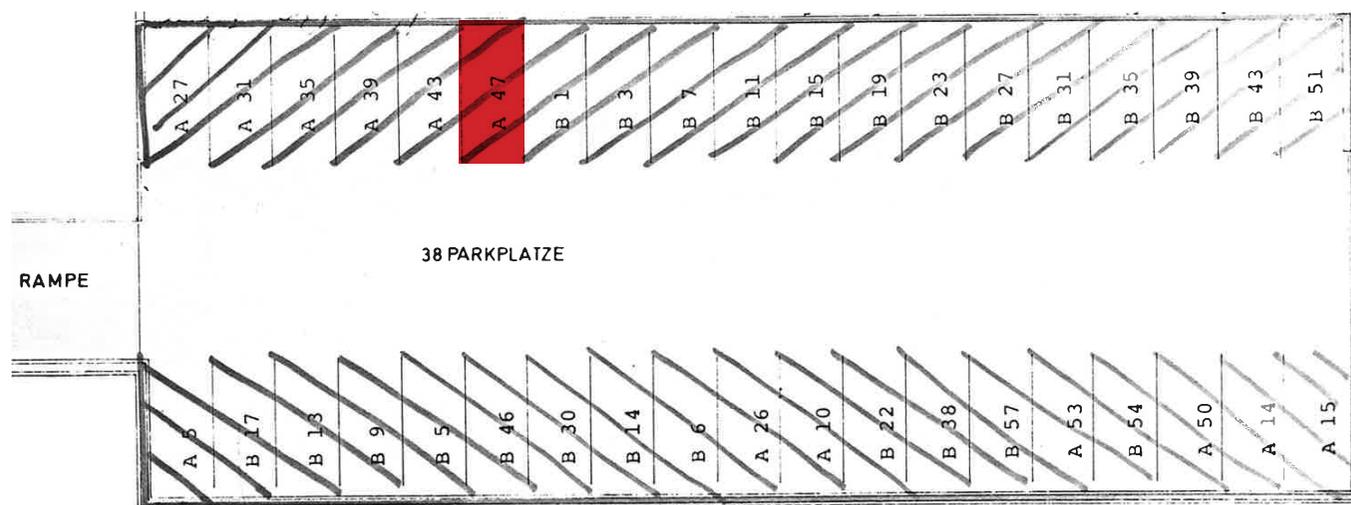
# 1. Untergeschoss



# Schnitt



# Autoabstellplatz



## Impressionen



## Impressionen



Gute Aufteilung und sehr hell

## Impressionen



Super einzurichten mit links Einbauschränk

## Impressionen



Praktische Küche mit „Hammerausblick“

## Impressionen



Eingangsbereich



Dusche