



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 154278

erstellt am : 31.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:932€

Straße: Goethegasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Maximilian Sostar

Tel: +43 676 950 4082

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 84.12m<sup>2</sup>

## **Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in guter Lage ? inkl. Garage & Heizkosten**



Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vereint zentrale Lage mit angenehmer Ruhelage und grünem Umfeld ? ein ideales Zuhause für alle, die die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie die Natur.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock einer ruhigen, sehr gepflegten Wohnanlage in Baden. Ein Lift ist vorhanden, ebenso wie ein eigener Einzelgaragenplatz. In wenigen Minuten erreichen Sie die Weinberge und weitläufige Grünflächen, gleichzeitig sind Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar und die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Raumaufteilung:

Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum

Moderne, voll ausgestattete Küche in sehr gepflegtem Zustand

Helles, großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia mit schönem Grünblick

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer

Großer Abstellraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Badezimmer mit Wanne und ausreichend Platz

Separates WC

Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Ein weiterer Pluspunkt: Die Heizkosten sind bereits in den Betriebskosten inkludiert.

Diese Wohnung bietet ein komfortables Wohnambiente in ruhiger, aber sehr gut angebundener Lage ? ideal für Paare, kleine Familien oder Singles mit Platzbedarf.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Kurstadt Baden und zeichnet sich durch ihre attraktive und zentrale Position aus. Die Stadt Baden verfügt über eine perfekte Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie diverse Bildungseinrichtungen wie Volksschulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fußgängerzone und das Stadtzentrum von Baden liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Wohnung und gestalten Sie Ihren Traum von einem Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit sowie das aktive Leben in der Stadt und all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur /

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik

&lt;1.750m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule

&lt;500m  
Kindergarten &lt;250m  
Höhere Schule

&lt;7.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum

&lt;3.750m  
Sonstige  
Bank &lt;750m  
Geldautomat &lt;750m  
Polizei &lt;1.250m  
Post

&lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss

&lt;3.750m  
Straßenbahn &lt;1.250m  
Flughafen &lt;5.500m  
Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 84.12m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 85.04m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.01m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 932€

Nebenkosten: 182€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Sostar

Tel.: +43 676 950 4082

E-Mail: anfrage@bestlist.immo