

Inserat ID: 182601

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1260€

Straße: Wassergasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 103.98m²

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Baden - großzügig, zentral und sofort verfügbar!



In einer der gefragtesten Wohnlagen Badens, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung(ohne Lift), die Komfort und besonderen Charme vereint.

Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² sowie einer herrlichen Terrasse mit rund 23 m² bietet dieses Zuhause reichlich Raum für Individualität und Lebensqualität.

Raumaufteilung & Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher, heller Vorraum. Von hier aus gelangen Sie linkerhand in den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, der durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur Terrasse besticht.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet.

Zurück im Vorraum erreichen Sie rechterhand das separate WC, ein Zimmer mit ca. 10 m², einen praktischen Abstellraum (ideal auch als Homeoffice) sowie ein weiteres, geräumiges Schlafzimmer.

Lage & Infrastruktur

Die Wassergasse zählt zu den besonders ruhigen und dennoch zentralen Wohnadressen Badens. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Fußgängerzone, den Kurpark, zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Sowohl die Badner Bahn als auch der Bahnhof Baden befinden sich in bequemer Reichweite ? so sind Sie in rund 30 Minuten in Wien. Auch Schulen, Kindergärten und Nahversorger liegen in unmittelbarer Umgebung.

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 <250m Apotheke <500m Klinik

<750m Krankenhaus <1.500m Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Höhere Schule <8.500m Universität

<9.750m Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum

<5.000m Sonstige

Bank <250m Geldautomat <250m Polizei <250m Post

<250m Verkehr

Bus <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss

<3.750m Straßenbahn <250m Flughafen <4.750m Angaben Entfernung Luftlinie

/ Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 103.98m²

Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 86m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.5m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1260€

Nebenkosten: 60€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo