



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 233633

erstellt am : 23.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 250000€

Straße: Marchetstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Muigg

Tel: +43 676 77 42 072

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 77.5m²

Nutzfläche: 86.15m²

Wohnen, wo Baden am schönsten ist ? 3 Zimmer in Ruhelage nahe Kurpark & Römertherme



Willkommen in einer Wohnung, die mehr bietet als nur vier Wände: In der begehrten Marchetstraße erwartet Sie auf rund 80 m² Wohnfläche ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur verglasten Loggia. Die Loggia erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und schafft einen geschützten Platz zum Entspannen, Lesen oder Genießen einer Tasse Kaffee ? bei

jedem Wetter. Durch die Verglasung entsteht ein zusätzlicher Wohnbereich mit besonderem Wohlfühlcharakter, der das ganze Jahr über genutzt werden kann.

Die moderne Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und bietet hohen Alltagskomfort. Ein separates WC sowie ein Kellerabteil runden das attraktive Raumangebot ab.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Lage dieser Immobilie. Die Marchetstraße zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Badens. Die unmittelbare Nähe zum Kurpark, zur Römertherme und zur historischen Innenstadt verbindet Erholung, Kultur und urbanen Komfort auf einzigartige Weise. Ob ein Spaziergang durch die weitläufigen Parkanlagen, ein entspannter Thermenbesuch oder ein Abend in einem der zahlreichen Cafés und Restaurants ? hier genießen Sie die Vorzüge der Kurstadt Baden direkt vor Ihrer Haustüre.

Trotz der zentralen Lage profitieren Sie von einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Das Wohnhaus wurde umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Wohnung für unterschiedliche Lebenssituationen attraktiv.

Beheizt wird die Wohnung derzeit mittels Nachtstromheizung. Ein Fernwärmeanschluss ist bereits bis zur Wohnung vorhanden, wodurch ein unkomplizierter Umstieg auf eine moderne und zukunftsorientierte Heizlösung jederzeit möglich ist.

Diese Immobilie vereint Ruhe, Lebensqualität und eine erstklassige Lage in einer der schönsten Gegenden Badens ? ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Highlights auf einen Blick

Ca. 80 m² Wohnfläche

3 Zimmer

Wohnzimmer mit direktem Zugang zur verglasten Loggia

Verglaste Loggia als zusätzlicher Wohnbereich

Großzügige Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern

Moderne Küche

Praktischer Abstellraum

Badezimmer mit Dusche

Separates WC

Kellerabteil

Personenaufzug

Umfassend saniertes Wohnhaus

Absolute Ruhelage

Direkt beim Kurpark

Nur wenige Gehminuten zur Römertherme

Zentrum von Baden bequem erreichbar

Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe

Nachtstromheizung

Fernwärmeanschluss bereits vorhanden

Ideal für Eigennutzer und Anleger

Bestehende Darlehen

Für die Liegenschaft bestehen derzeit zwei laufende Darlehen, die über die monatlichen Vorschreibungen abgerechnet werden:

Darlehen Sparkasse (Lift-Sanierung): monatlicher Anteil EUR 29,51, voraussichtliche Laufzeit bis Juli 2037.

Darlehen Volksbank (thermische Sanierung): monatlicher Anteil EUR 220,54, voraussichtliche Laufzeit bis Mai 2044.

Die monatliche Gesamtbelastung aus beiden Darlehen beträgt derzeit EUR 250,05.

Der neue Energieausweis ist in arbeit und wird zeitnah nachgereicht.

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!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <2.250m Kinder
& Schulen
Schule <250m Kindergarten <500m Höhere Schule
<8.500m Universität <9.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<750m Einkaufszentrum <5.500m Sonstige
Bank <500m Geldautomat
<500m Polizei <1.000m Post <750m Verkehr
Bus <250m Bahnhof
<750m Autobahnanschluss <4.250m Straßenbahn <750m Flughafen
<5.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 77.5m²

Nutzfläche: 86.15m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

Befeuerung: Elektro,

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 250000€

Nebenkosten: 279.36€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Muigg

Tel.: +43 676 77 42 072

E-Mail: anfrage@bestlist.immo