



Inserat ID: 213243

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Maximilian Sostar

Tel: +43 676 95 04 082

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 75.83m²

Wohnen über den Dächern von Baden ? 3 Zimmer mit traumhaftem Ausblick



Zum Verkauf gelangt diese äußerst helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in verkehrsgünstiger Lage am Schießgraben. Die Immobilie befindet sich im 4. Liftstock eines ordentlichen und gepflegten Wohnhauses und ist bequem über einen großzügigen Lift erreichbar, der bereits im Hochparterre zugänglich ist.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Linkerhand befinden sich ein separates WC, ein Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum. Am Ende des Ganges erschließen sich eine großzügige Küche sowie ein erstes Schlafzimmer.

Rechterhand entlang des Flurs gelangt man in das helle und einladende Wohnzimmer mit direktem Zugang zur westseitigen Loggia. Diese bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Abendstunden in der Sonne und eröffnet einen beeindruckenden Ausblick über ganz Baden ? vom Mitterberg bis hin zum Schneeberg bei klarer Sicht.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres, ebenfalls lichtdurchflutetes Schlafzimmer, welches direkt an den Wohnbereich anschließt.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein PKW-Garagenstellplatz kann optional um ? 20.000,- erworben werden. Alternativ besteht die Möglichkeit bequem im öffentlichen Straßenraum zu parken.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage in Baden ? einer der begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs. Die Stadt vereint hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie einem vielfältigen Kulturangebot. Historische Architektur, Thermalbäder, das bekannte Casino sowie zahlreiche Grünflächen und Wanderwege machen Baden zu einem besonders attraktiven Wohnort.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet sich ein Supermarkt (BILLA), der fußläufig erreichbar ist. Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und unkompliziert erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht sowohl eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums als auch eine komfortable Anbindung Richtung Wien.

Diese Immobilie bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensgefühl.

Unser nachhaltiger Denkanatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.000m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen

<3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 75.83m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 64.5m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.48m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 134.49€

Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Sostar

Tel.: +43 676 95 04 082

E-Mail: anfrage@bestlist.immo