



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213243

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 269000€

Straße: Schießgraben

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Maximilian Sostar

Tel: +43 676 95 04 082

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 75.83m<sup>2</sup>

## 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. Stock 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 aufgrund der derzeit nicht vorhandenen Kurzparkzone 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 Denkansatz 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 zusenden 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  
&lt;lt;500mApotheke &lt;lt;1.000mKlinik &lt;lt;1.750mKrankenhaus &lt;lt;750mKinder  
&lt;lt; Schulen  
Schule &lt;lt;1.000mKindergarten &lt;lt;750mHöhere Schule  
&lt;lt;9.000mNahversorgung  
Supermarkt &lt;lt;500mBäckerei &lt;lt;500mEinkaufszentrum  
&lt;lt;4.750mSonstige  
Bank &lt;lt;1.000mGeldautomat &lt;lt;1.000mPolizei  
&lt;lt;1.250mPost &lt;lt;1.000mVerkehr  
Bus &lt;lt;250mBahnhof  
&lt;lt;500mAutobahnanschluss &lt;lt;2.250mStraßenbahn &lt;lt;500mFlughafen  
&lt;lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 75.83m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 64.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.48m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 269000€

Nebenkosten: 134.49€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Sostar

Tel.: +43 676 95 04 082

E-Mail: [anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)