

Inserat ID: 139459

erstellt am : 24.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 229900€

Straße: Lambrechtgasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Florian Florian

Tel: +436765144162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 81.1m<sup>2</sup>

## Ausgezeichnete Anbindung - 3 Zimmerwohnung in Baden



Ihr neues Zuhause mit Gestaltungsspielraum!

Diese 3-Zimmer-Wohnung in der Lambrechtgasse in Baden bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnideen individuell umzusetzen. Die Einheit wurde bislang als Praxis genutzt und war mit einer angrenzenden Wohnung verbunden. Nun steht sie wieder für eine klassische Wohnnutzung bereit.

Raumaufteilung:

Vorraum  
WC  
Küche  
Badezimmer  
3 Zimmer

#### Highlights:

- ? Zentrale Lage in Baden mit ausgezeichneter Infrastruktur
- ? Ruhige Wohngegend mit optimaler Verkehrsanbindung
- ? Gestaltung nach eigenen Vorstellungen möglich

#### Objektbeschreibung:

Die Wohnung wurde gemeinsam mit einer angrenzenden Einheit genutzt und ist aktuell noch über Verbindungstüren mit dieser verbunden. Um eine eigenständige Wohneinheit zu schaffen, müssen diese geschlossen werden. Zudem sind eine Küche und ein Badezimmer neu zu errichten.

Ob für Eigennutzer oder Anleger ? diese Immobilie bietet großes Potenzial!

#### Lage & Infrastruktur:

Die Lambrechtgasse zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Baden ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung nach Wien.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten! Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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!

#### Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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

&lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;1.500mKrankenhaus &lt;750mKinder

&lt; SchulenSchule &lt;250mKindergarten &lt;500mHöhere Schule

&lt;8.250mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum

&lt;4.250mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat &lt;500mPolizei &lt;750mPost

&lt;500mVerkehrBus &lt;250mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss

&lt;3.250mStraßenbahn &lt;500mFlughafen &lt;4.500mAngaben Entfernung Luftlinie

/ Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 81.1m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 131.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.42m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 229900€

Nebenkosten: 163.27€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Florian

Tel.: +436765144162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo