



Inserat ID: 208598

erstellt am : 17.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259000€

Straße: Mühlgasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

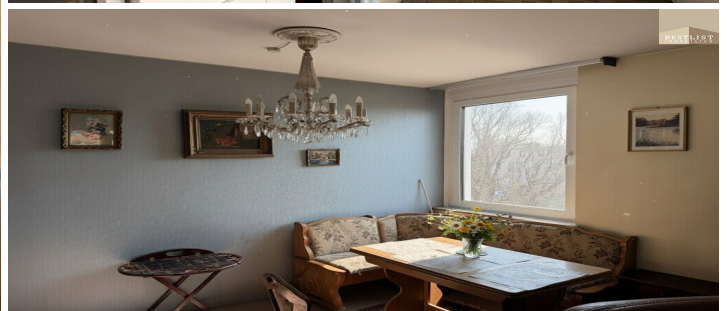
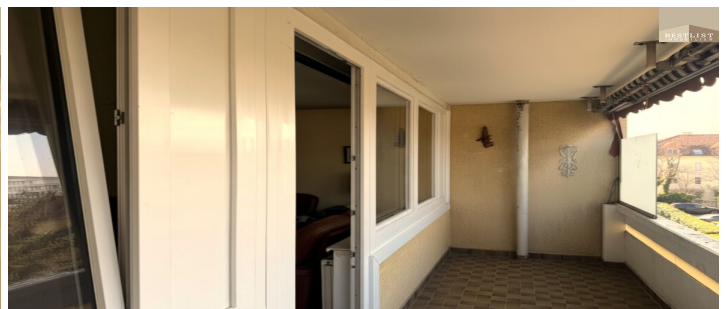
Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 80.8m²

2 Schlafzimmer & Wohnzimmer mit Fernblick



Diese 3-Zimmer-Wohnung gelangt erstmals seit Errichtung des Hauses (1981) zum Verkauf und wurde bisher von der ursprünglichen Eigentümerin bewohnt. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (mit Lift) eines soliden Wohnhauses und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie ? mit gut getrennten Schlafzimmern, Elternbereich samt Schrankraum.

Ein besonderes Highlight ist die Westloggia (9,60 m²) mit traumhafter Aussicht und Abendsonne. Das Wohnzimmer mit 25,59 m² wird zusätzlich durch ein südseitiges Fenster mit Tageslicht im Bereich des Essplatzes durchflutet.

Die Wohnung befindet sich bis einige Teile wie z.B. die Eingangstür die Fenster und das im Jänner 2026 renovierte Gästetoilette, im Ursprungszustand und bietet damit die ideale Grundlage für

Renovierung nach eigenen Vorstellungen. Bad, Küche und vermutlich auch die Bodenbeläge sind zu erneuern. Positiv hervorzuheben ist, dass die Fenster bereits vor einigen Jahren gegen mehrfachverglaste Kunststofffenster getauscht wurden.

Alle vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch selbstverständlich vor Übergabe entfernt werden.

Highlights & Eckdaten:

- ? Erstmalig am Markt ? Wohnung aus Erstbesitz
- ? 80,80 m² Wohnfläche + 9,60 m² Westloggia (gesamt 90,40 m²)
- ? Helles Wohnzimmer (25,59 m²) mit zusätzlichem Südfenster
- ? Separate Küche (7,06 m²) mit Blick Richtung Loggia
- ? 2 Schlafzimmer (16,64 m² & 13,23 m²) ? ideal für Eltern & Kind
- ? Schrankraum ca. 5 m² direkt beim Hauptschlafzimmer
- ? Badezimmer (4 m²) + separate Gästetoilette (1,24 m²)
- ? Einbruchssichere Eingangstür
- ? Lift im Haus
- ? Kellerabteil zugeordnet
- ? Eigener Stellplatz nahe dem Hauseingang
- ? Bahnhof ca. 500 m entfernt

Eine Wohnung mit sehr guter Raumaufteilung, viel Licht und einer besonders schönen Loggia, mit Ausblick auf die Weinberger.

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
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.750m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.750m
Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <1.000m
Post <750m
Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <750m
Flughafen <5.000m
Angaben Entfernung Luftlinie
/ Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80.8m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 96.5m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.63m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 259000€

Nebenkosten: 231.07€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo