



Inserat ID: 208598

erstellt am : 17.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 289000€

Straße: Mühlgasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

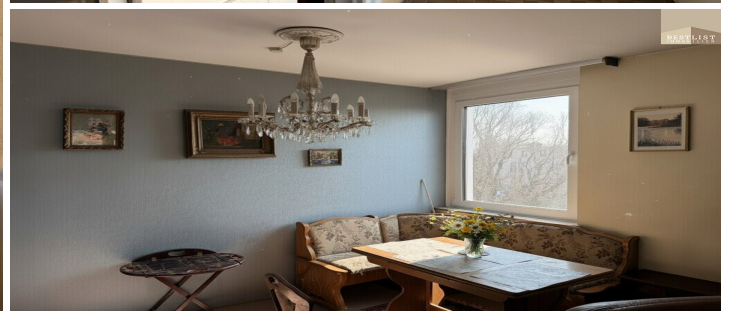
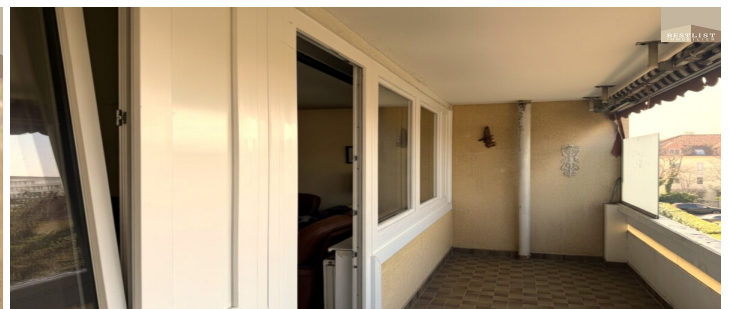
Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 80.8m<sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup>) mit traumhafter Aussicht und Abendsonne. Das Wohnzimmer mit 25,59 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 9,60 m<sup>2</sup> Westloggia (gesamt 90,40 m<sup>2</sup>)
- ? Helles Wohnzimmer (25,59 m<sup>2</sup>) mit zusätzlichem Südfenster
- ? Separate Küche (7,06 m<sup>2</sup>) mit Blick Richtung Loggia
- ? 2 Schlafzimmer (16,64 m<sup>2</sup> & 13,23 m<sup>2</sup>) ? ideal für Eltern & Kind
- ? Schrankraum ca. 5 m<sup>2</sup> direkt beim Hauptschlafzimmer
- ? Badezimmer (4 m<sup>2</sup>) + separate Gästetoilette (1,24 m<sup>2</sup>)
- ? 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.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 80.8m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 96.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.63m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 289000€

Nebenkosten: 231.07€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo