



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 168182

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Germergasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Muigg

Tel: 0676 774 2072

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 77.1m²

Stadtleben genießen, Ruhe bewahren ? Wohnen mit Grünblick in Baden



Inmitten der wunderschönen Stadt Baden erwartet Sie diese lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche. Sie verbindet die Vorzüge einer zentralen Lage mit Ruhe und einem angenehmen Blick ins Grüne ? perfekt für alle, die das urbane Leben schätzen, ohne auf Erholung zu verzichten.

Die Wohnung überzeugt durch ihren charmanten Grundriss, der ideal geschnitten ist und viel Raum für individuelle Wohnideen bietet. Dank ihrer hellen, freundlichen Atmosphäre wirkt sie besonders einladend. Mit etwas Modernisierung können Sie den besonderen Charakter der 60er Jahre harmonisch mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.

Highlights auf einen Blick:

ca. 77 m² Wohnfläche, 3 Zimmer

zentral und doch ruhig gelegen, Blick ins Grüne

sehr hell und lichtdurchflutet

charmanter Grundriss mit viel Potenzial

Fenster bereits saniert

Schulen und Kindergarten in unmittelbarer Nähe

kulturelles Angebot Badens in direkter Umgebung

Spaziergänge im Kurpark in wenigen Minuten möglich

Badens historische Altstadt fußläufig in nur 5 Minuten erreichbar

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Individualisten, die den einzigartigen Charme von Baden genießen möchten.

Die Vervollständigung der Unterlagen, einschließlich Energieausweis, aktueller Betriebskostenaufstellung und Reparaturrücklage, erfolgt in KW 29.

Eine perfekte Gelegenheit für all jene, die ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

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
Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m
Kinder <250m
Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <7.750m
Universität <9.750m
Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.500m
Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <750m
Post <1.000m
Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 77.1m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 233.33€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Muigg

Tel.: 0676 774 2072

E-Mail: anfrage@bestlist.immo