

Inserat ID: 203101

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 175000€

Straße: Mühlgasse

2511 Pfaffstätten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Muigg

Tel: +43 676 77 42 072

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 56m²

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia an der Grenze zu Baden



Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in begehrter Lage zwischen Baden und Pfaffstätten
Diese gepflegte und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten Mühlgasse überzeugt mit ihrer freundlichen Ausstrahlung, einer durchdachten Raumaufteilung und einem Wohngefühl zum Ankommen. Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und angenehmer Helligkeit macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder für alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten.
Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre, ohne dabei auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Hier finden sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch ein Essbereich

müheles Platz. Der direkte Zugang zur Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ? vom Frühstück in der Morgensonne bis zum gemütlichen Ausklang des Tages.

Die separate Küche ist kompakt, modern und äußerst funktional gestaltet. Durch ihre durchdachte Planung bietet sie erstaunlich viel Stauraum und Arbeitsfläche und ermöglicht komfortables Kochen im Alltag.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und bietet ausreichend Platz. Ein weiteres Zimmer steht zur flexiblen Nutzung als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer zur Verfügung ? ideal für unterschiedliche Lebenssituationen.

Auch das Badezimmer überzeugt mit einer modernen Ausstattung, Dusche, Waschmaschinenanschluss und praktischen Stauraumlösungen.

Aktuell wird die Wohnung mittels Infrarotpaneelen über Strom beheizt. Die vorhandenen Gaskonvektoren sind weiterhin funktionsfähig, sodass bei Bedarf jederzeit wieder auf Gas umgestellt werden kann ? ein zusätzlicher Vorteil in Hinblick auf Flexibilität und zukünftige Energieentscheidungen.

Die gepflegte Wohnhausanlage befindet sich in angenehmer Ruhelage und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Die nahegelegenen Weinberge und Grünflächen sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Ein Abstellplatz kann über die Hausverwaltung angemietet werden ? die Vergabe erfolgt über eine Warteliste.

Diese Wohnung vereint Helligkeit, Funktionalität und eine attraktive Lage zu einem Zuhause mit Wohlfühlcharakter.

Unser nachhaltiger Denkanatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden 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

Eckdaten

Wohnfläche: 56m²

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Elektro, Gas,

hwbwert: 92.2m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.91m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 175000€

Nebenkosten: 159.24€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Muigg

Tel.: +43 676 77 42 072

E-Mail: anfrage@bestlist.immo