Stadtleben genießen, Ruhe bewahren – Wohnen mit Grünblick in Baden

Objektnummer: 310979

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Germergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	233,33 €
USt.:	23,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Muigg

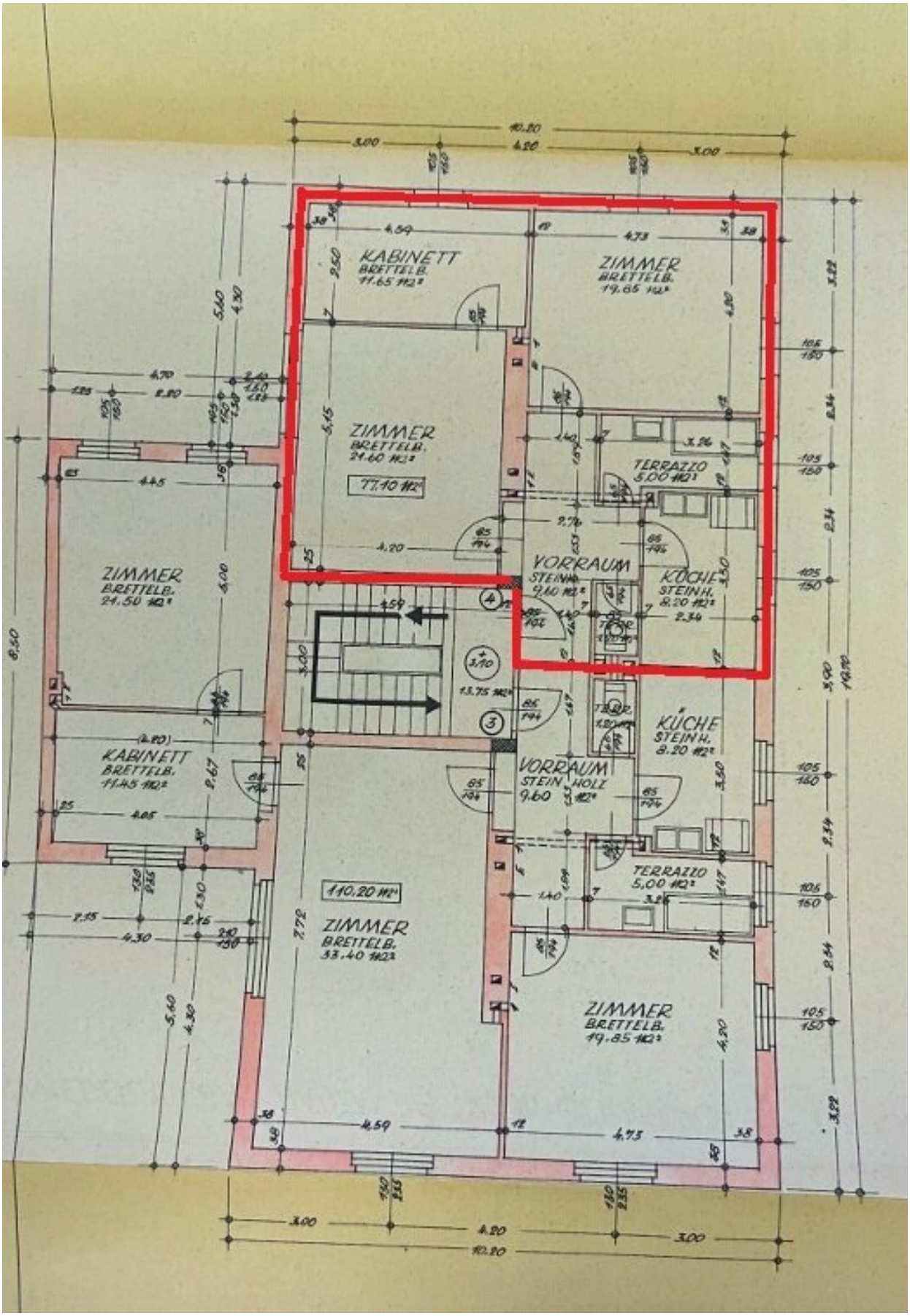
BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen

T 02252 25 28 28

Bild von KI generiert. Zur inspiration

Bild Ki-generiert, inspiration

KI-GENERIERTES BILD
ZU INSPIRATIONSZWECKEN


KABINETT
BRETTELB.
11.65 m²
ZIMMER
BRETTELB.
19.65 m²
ZIMMER
BRETTELB.
21.60 m²
77.10 m²
TERRAZZO
5.00 m²
VORRAUM
STEIN H.
9.60 m²
KÜCHE
STEIN H.
8.20 m²
ZIMMER
BRETTELB.
21.50 m²
KABINETT
BRETTELB.
11.45 m²
13.75 m²
VORRAUM
STEIN HOLZ
9.60 m²
KÜCHE
STEIN H.
8.20 m²
TERRAZZO
5.00 m²
110.20 m²
ZIMMER
BRETTELB.
33.40 m²
ZIMMER
BRETTELB.
19.85 m²

Objektbeschreibung

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 & 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