

Zentrale Lage in Baden: 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia



Objektnummer: 311069

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Valeriestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	81,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	245,00 €
USt.:	24,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

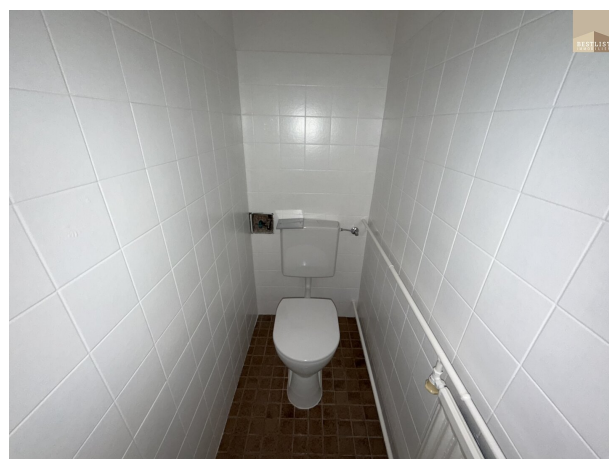
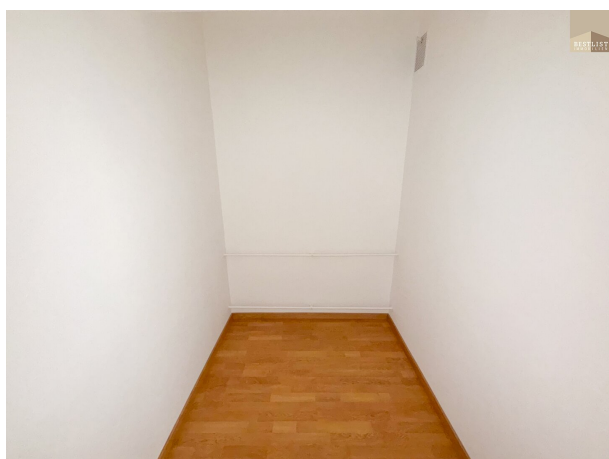


Maximilian Sostar

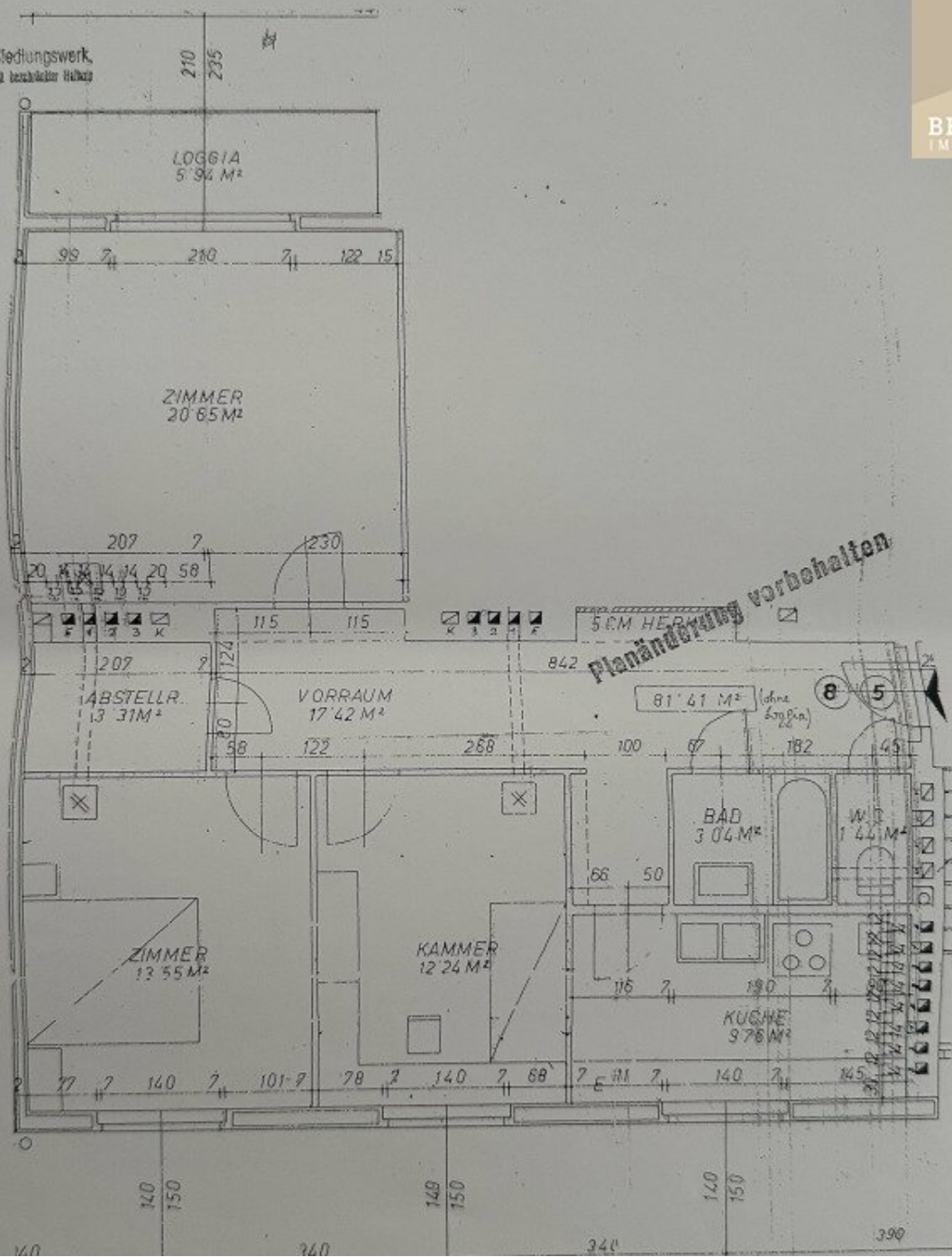
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 95 04 082









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese äußerst helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in bester Zentrumslage von Baden, nur etwa drei Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt. Die Immobilie befindet sich im 2. Stock eines ordentlichen und gepflegten Wohnhauses ohne Lift und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Linkerhand befinden sich ein separates WC, das Badezimmer, ein separater Küchenraum sowie zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Am Ende des Ganges steht zudem ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Rechterhand entlang des Flurs gelangt man in das helle und einladende Wohnzimmer mit direktem Zugang zur westseitigen Loggia. Diese bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Abendstunden in der Sonne und lädt zum Verweilen ein.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Lage & Infrastruktur

Die Lage im Zentrum von Baden vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität. Die Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus bietet Baden ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sowie zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur, Natur und Erholung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke 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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap