

**Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in guter Lage – inkl. Garage  
& Heizkosten**



**Objektnummer: 310892**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goethegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 85,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,01
Gesamtmiete	1.224,40 €
Kaltmiete (netto)	750,00 €
Kaltmiete	932,00 €
Betriebskosten:	182,00 €
Heizkosten:	166,00 €
USt.:	126,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Sostar**









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vereint zentrale Lage mit angenehmer Ruhelage und grünem Umfeld – ein ideales Zuhause für alle, die die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie die Natur.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock einer ruhigen, sehr gepflegten Wohnanlage in Baden. Ein Lift ist vorhanden, ebenso wie ein eigener Einzelgaragenplatz. In wenigen Minuten erreichen Sie die Weinberge und weitläufige Grünflächen, gleichzeitig sind Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar und die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- Moderne, voll ausgestattete Küche in sehr gepflegtem Zustand
- Helles, großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia mit schönem Grünblick
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Großer Abstellraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Badezimmer mit Wanne und ausreichend Platz
- Separates WC
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Ein weiterer Pluspunkt: Die Heizkosten sind bereits in den Betriebskosten inkludiert.

Diese Wohnung bietet ein komfortables Wohnambiente in ruhiger, aber sehr gut angebundener Lage – ideal für Paare, kleine Familien oder Singles mit Platzbedarf.

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Kurstadt Baden und zeichnet sich durch ihre attraktive und zentrale Position aus. Die Stadt Baden verfügt über eine perfekte Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie diverse Bildungseinrichtungen wie Volksschulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fußgängerzone und das Stadtzentrum von Baden liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Wohnung und gestalten Sie Ihren Traum von einem Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit sowie das aktive Leben in der Stadt und all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

**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 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!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m  
Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.250m  
Post <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Straßenbahn <1.250m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap