

**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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 182,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	233,33 €
USt.:	23,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden





KI Generiert



Bild KI-generiert, inspiration

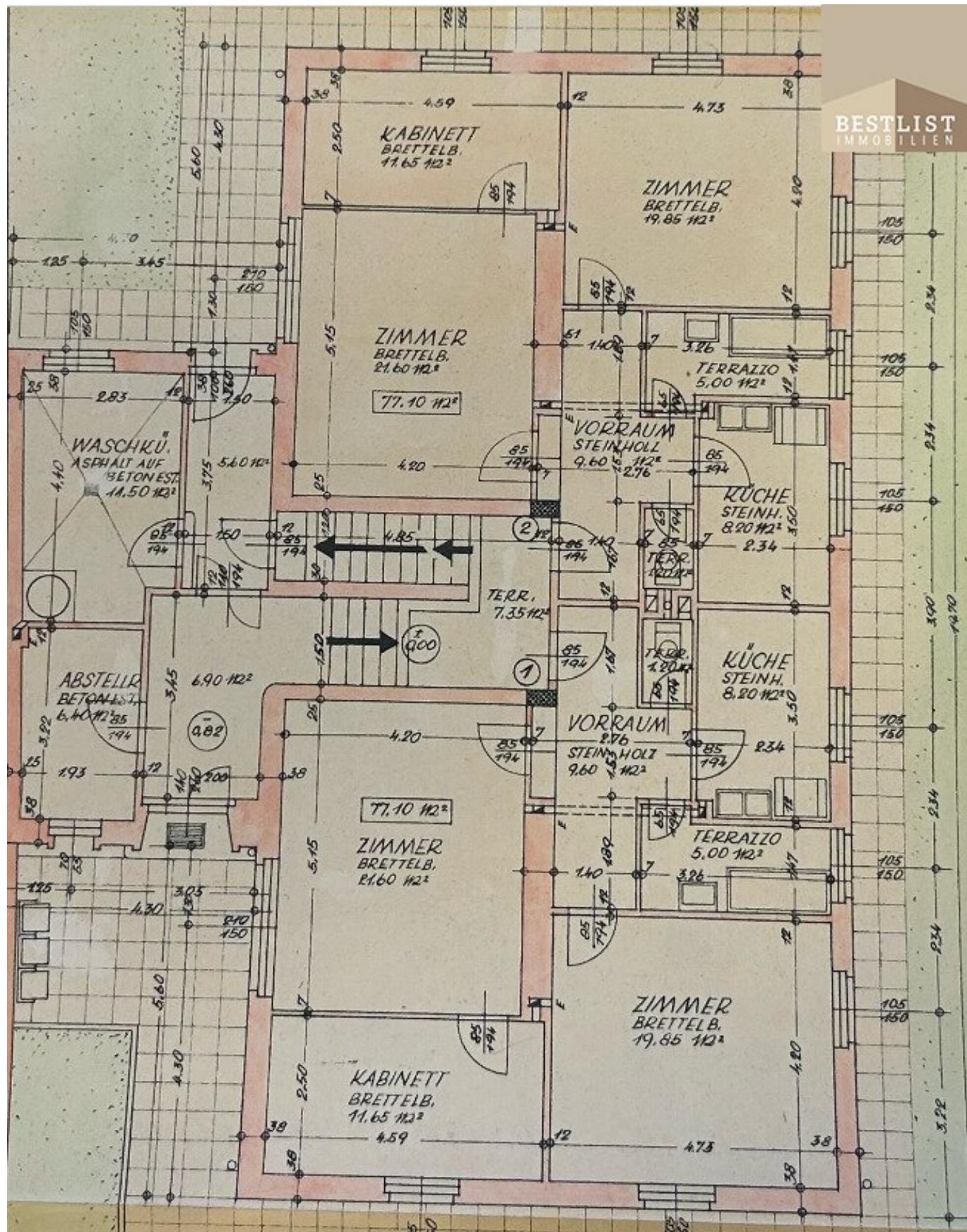












BESTLIST
IMMOBILIEN

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 Bestlist Immobilien GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Bestlist Immobilien 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