

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



Objektnummer: 311046

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2511 Pfaffstätten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	159,24 €
USt.:	15,92 €
Provisionsangabe:	

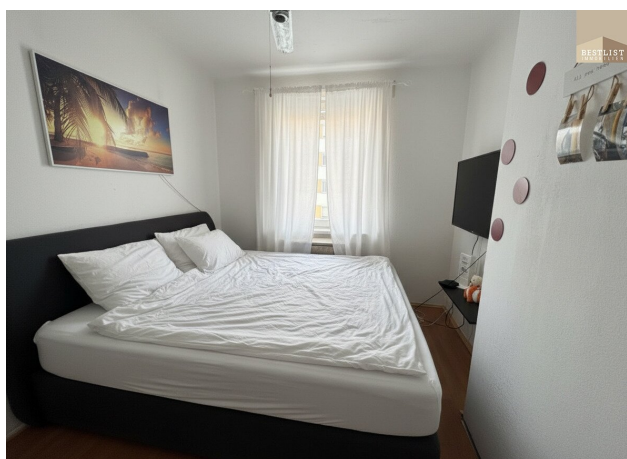
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

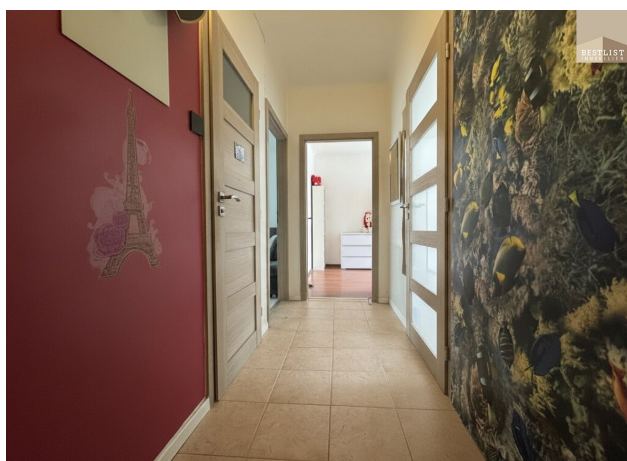


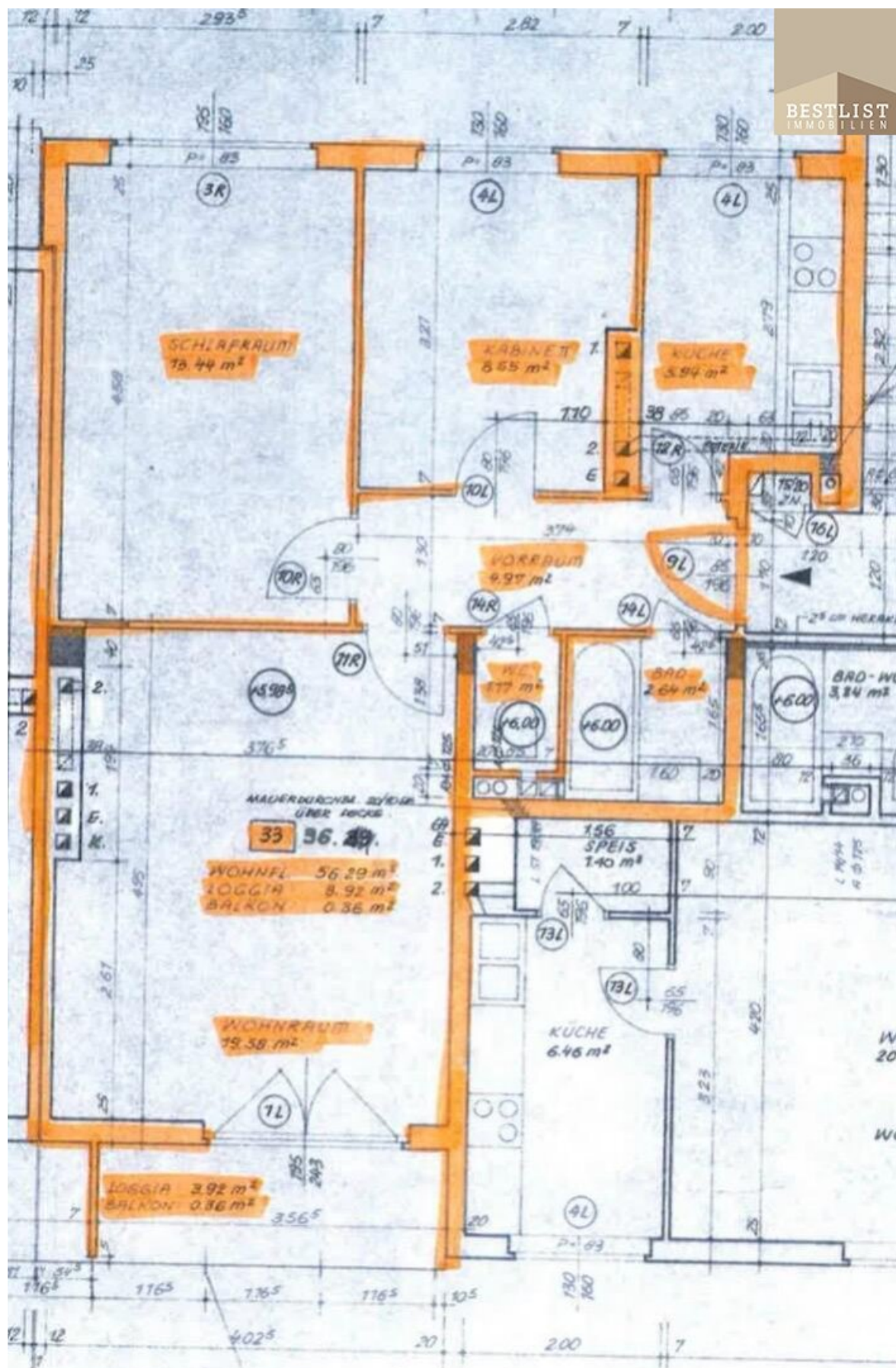
Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden









Objektbeschreibung

Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in beehrter 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 mühelos 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 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!

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 <750m

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <1.750m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap