

## 2 Schlafzimmer & Wohnzimmer mit Fernblick



**Objektnummer: 311057**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 96,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,63
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	231,07 €
USt.:	23,11 €
Provisionsangabe:	

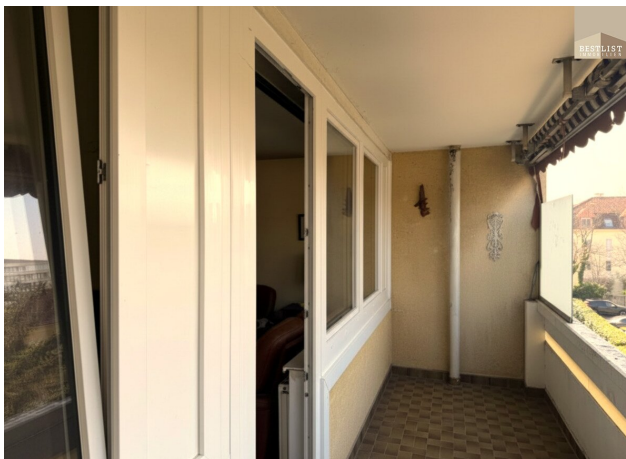
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden



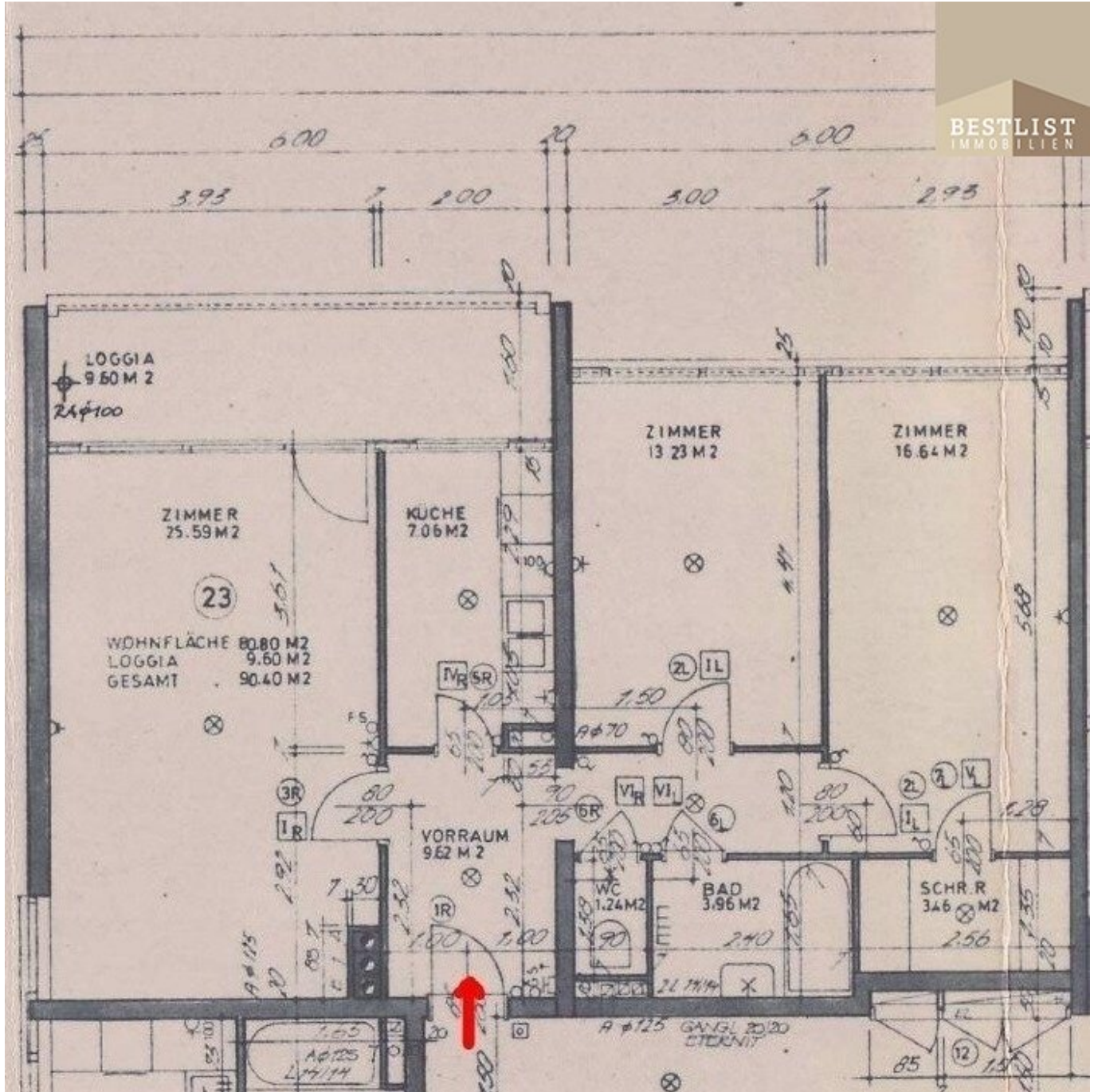


# ERDGESCHOSS





Großer Kinderspielplatz



## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung gelangt erstmals seit Errichtung des Hauses (1981) zum Verkauf und wurde bisher von der ursprünglichen Eigentümerin bewohnt. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (mit Lift) eines soliden Wohnhauses und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie – mit gut getrennten Schlafzimmern, Elternbereich samt Schrankraum.

Ein besonderes Highlight ist die Westloggia (9,60 m<sup>2</sup>) mit traumhafter Aussicht und Abendsonne. Das Wohnzimmer mit 25,59 m<sup>2</sup> wird zusätzlich durch ein südseitiges Fenster mit Tageslicht im Bereich des Essplatzes durchflutet.

Die Wohnung befindet sich bis einige Teile wie z.B. die Eingangstür die Fenster und das im Jänner 2026 renovierte Gästetoilette, im Ursprungszustand und bietet damit die ideale Grundlage für Renovierung nach eigenen Vorstellungen. Bad, Küche und vermutlich auch die Bodenbeläge sind zu erneuern. Positiv hervorzuheben ist, dass die Fenster bereits vor einigen Jahren gegen mehrfachverglaste Kunststofffenster getauscht wurden.

Alle vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch selbstverständlich vor Übergabe entfernt werden.

Highlights & Eckdaten:

- Erstmalig am Markt – Wohnung aus Erstbesitz
- 80,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 9,60 m<sup>2</sup> Westloggia (gesamt 90,40 m<sup>2</sup>)
- Helles Wohnzimmer (25,59 m<sup>2</sup>) mit zusätzlichem Südfenster
- Separate Küche (7,06 m<sup>2</sup>) mit Blick Richtung Loggia
- 2 Schlafzimmer (16,64 m<sup>2</sup> & 13,23 m<sup>2</sup>) – ideal für Eltern & Kind
- Schrankraum ca. 5 m<sup>2</sup> direkt beim Hauptschlafzimmer
- Badezimmer (4 m<sup>2</sup>) + separate Gästetoilette (1,24 m<sup>2</sup>)
- Einbruchssichere Eingangstür
- Lift im Haus
- Kellerabteil zugeordnet
- Eigener Stellplatz nahe dem Hauseingang

- Bahnhof ca. 500 m entfernt

Eine Wohnung mit sehr guter Raumaufteilung, viel Licht und einer besonders schönen Loggia, mit Ausblick auf die Weinberger.

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!

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 <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <1.000m  
Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap