

Ankommen und wohlfühlen: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia



Objektnummer: 311063

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,03 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,14
Kaufpreis:	319.900,00 €
Betriebskosten:	176,13 €
USt.:	17,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

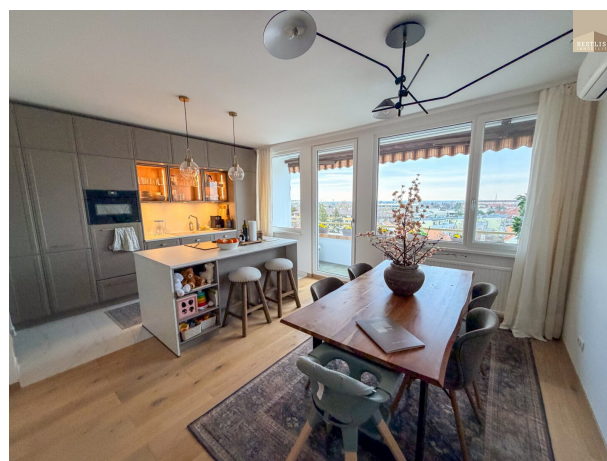
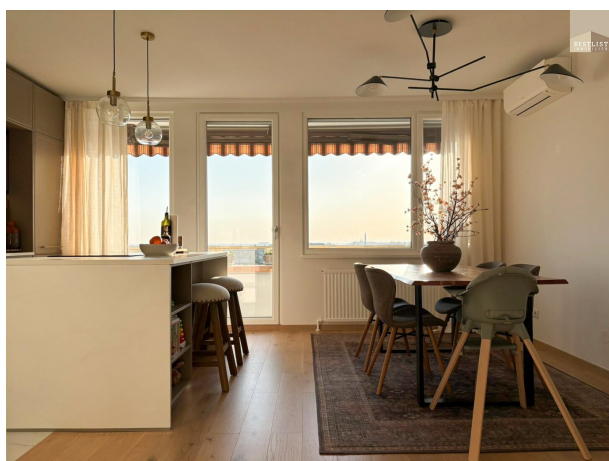
Ihr Ansprechpartner

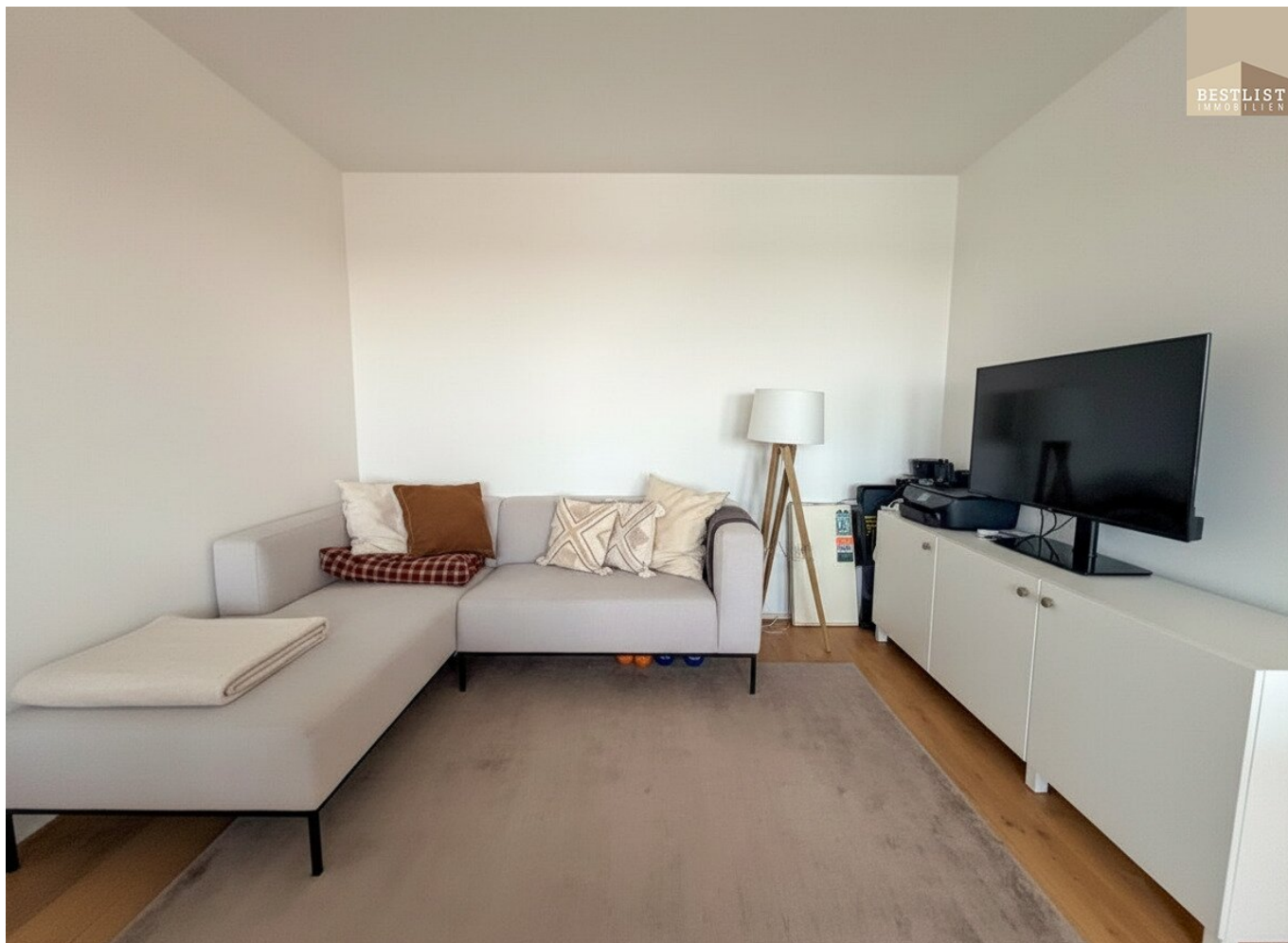


Florian Stift

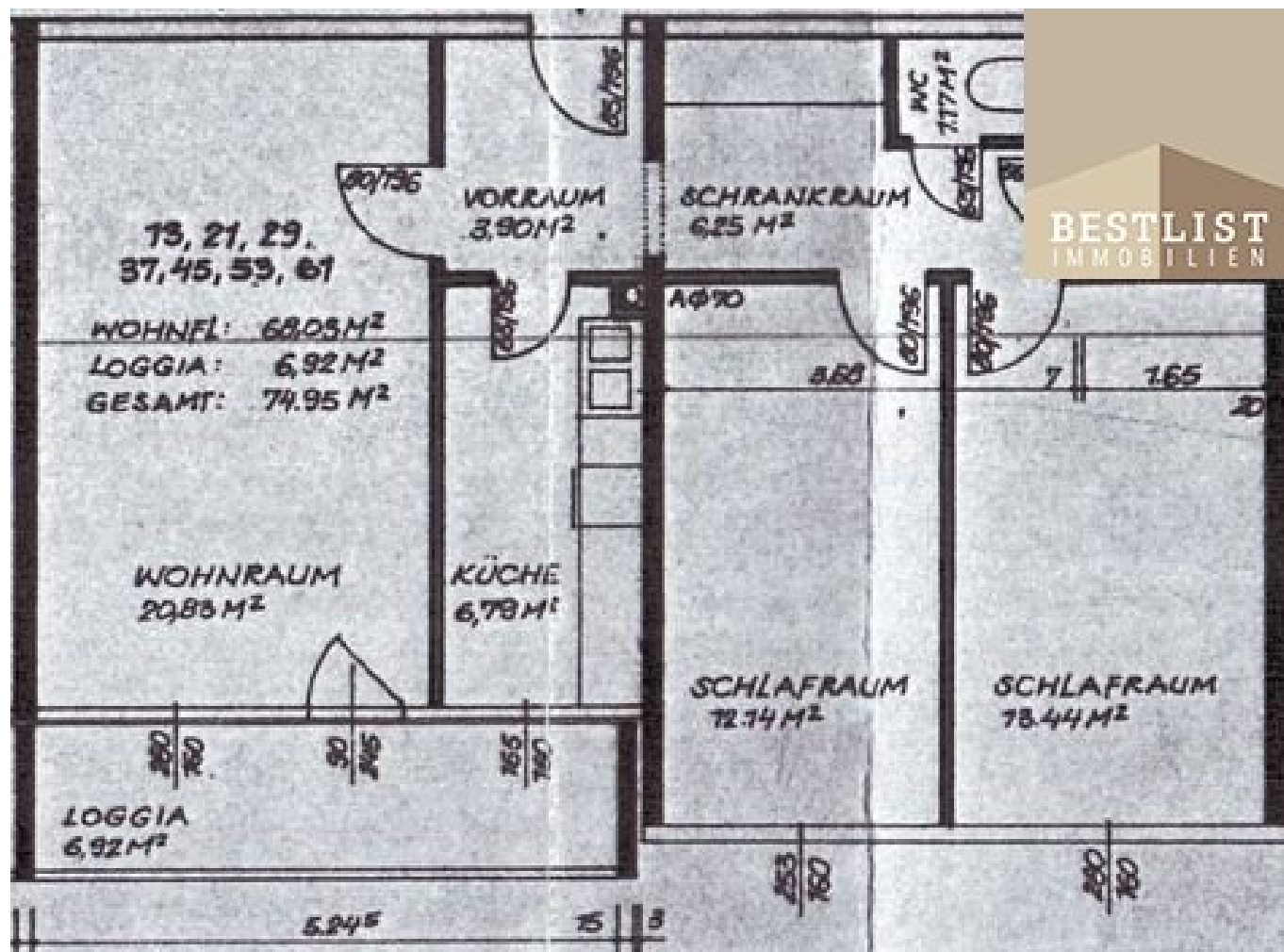
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden











Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **3 Zimmerwohnung** vereint durchdachte Raumplanung, modernes Wohngefühl und eine attraktive Lage zu einem stimmigen Gesamtbild. Funktionale Details und ein ausgezeichneter Zustand machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit hohem Anspruch an Komfort und Lebensqualität.

Eckdaten:

- ostseitige Loggia
- 6.Stock mit Lift (Hochparterre)
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner, offener Küche
- stilvolles Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- intelligente Stauraumlösungen inkl. Waschmaschinenanschluss
- überdachter KFZ-Abstellplatz
- separates WC
- Klimaanlage
- Kellerabteil

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **einladendes Vorzimmer** mit geschmackvoll integrierter Garderobenlösung, das Funktionalität und Ästhetik harmonisch verbindet. Von hier aus öffnet sich der großzügig gestaltete **Wohn- und Essbereich**, der mit seiner modernen, **offenen Küche** das Herzstück der Wohnung bildet. Die offene Raumgestaltung schafft ein angenehmes Gefühl von Weite und bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag ebenso wie für gesellige Stunden. Der direkte Zugang zur **ostseitigen Loggia**

erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt mit der Morgensonne für einen besonders angenehmen Start in den Tag.

Ein **zentral** gelegener **Flur** fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und wurde optimal genutzt. **Maßgeschneiderte Stauraumlösungen** sowie ein integrierter **Waschmaschinenanschluss** bieten zusätzlichen Komfort und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Wohnung.

Der private Bereich ist klar vom Wohnraum getrennt. Hier befinden sich ein **helles, vielseitig nutzbares Zimmer**, das sich ideal als **Kinderzimmer** oder **Homeoffice** eignet, sowie ein **gemütliches Schlafzimmer** mit entspannter Atmosphäre. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein modernes Badezimmer mit großzügiger **Walk-in-Dusche** und ein **separates WC**, die den hohen Anspruch an zeitgemäßen Wohnkomfort konsequent fortführen.

Lage und Infrastruktur

Die Lage verbindet Ruhe mit **hervorragender Infrastruktur**. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten** und **öffentliche Verkehrsmittel** sind rasch erreichbar. Die nahegelegene Innenstadt von Baden bietet ein vielfältiges Angebot an **Gastronomie, Kultur** und **Naherholung**, während **Grünflächen** und **Freizeitmöglichkeiten** in unmittelbarer Umgebung die hohe Lebensqualität zusätzlich unterstreichen.

Fazit: Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und Wohnqualität legen.

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <4.000m

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