

## Hochwertig renovierte 1-Zimmer-Wohnung bei der Trabrennbahn in Baden



**Objektnummer: 311101**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1993
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 60,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	158,76 €
USt.:	16,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Muigg**









## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage nahe der beliebten Trabrennbahn Baden präsentiert sich diese rund **37 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung** als echtes Wohnhighlight für anspruchsvolle Singles, Pendler oder Anleger.

### Modernes Wohnen auf höchstem Niveau

Die Wohnung wurde **komplett und mit höchstem Qualitätsanspruch renoviert**. Hier trifft durchdachte Planung auf exklusive Materialien – ein Zuhause, das nicht nur optisch überzeugt, sondern auch funktional perfekt gestaltet ist.

Ob edle Oberflächen, stilvolle Details oder moderne Ausstattung: **Alles ist neu – alles ist hochwertig.**

Einziehen und wohlfühlen lautet hier das Motto – **Koffer packen und direkt starten.**

### Ausstattung & Highlights

- Ca. **37 m<sup>2</sup> optimal genutzte Wohnfläche**
- Hochwertige **Komplettsanierung**
- Exklusive Materialien und modernes Design
- Durchdachter Grundriss mit maximaler Raumausnutzung
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Sofort bezugsfertig

### Lage

Die Nähe zur Trabrennbahn Baden sorgt für eine perfekte Kombination aus **ruhigem Wohngefühl und guter Anbindung**. Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in komfortabler Reichweite.

## **Ideal für...**

- **Singles**, die stilvoll wohnen möchten
- **Pendler**, die eine praktische und hochwertige Lösung suchen
- **Anleger**, die in eine attraktive, sofort vermietbare Immobilie investieren wollen

## **Fazit**

Eine **kompakt geschnittene, perfekt ausgeführte Wohnung**, die durch Qualität, Lage und durchdachte Gestaltung überzeugt. Selten findet man eine 1-Zimmer-Wohnung, die auf diesem Niveau renoviert wurde.

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 <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <750m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap