

**Charmante 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse  
im Erdgeschoß in 2500 Baden – nur 355.000 €!**



**Objektnummer: 2258/87**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Nutzfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Garten:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

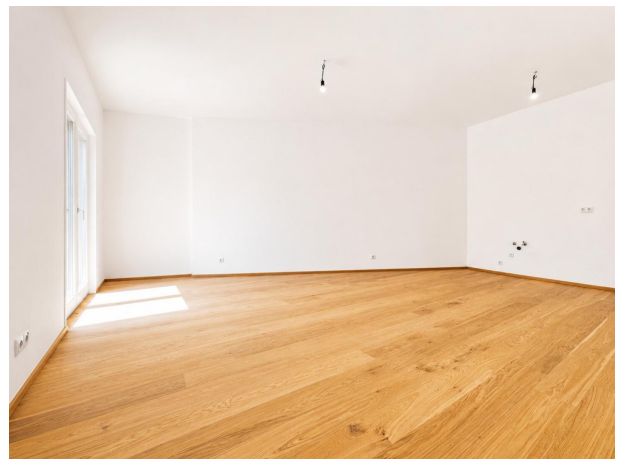
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

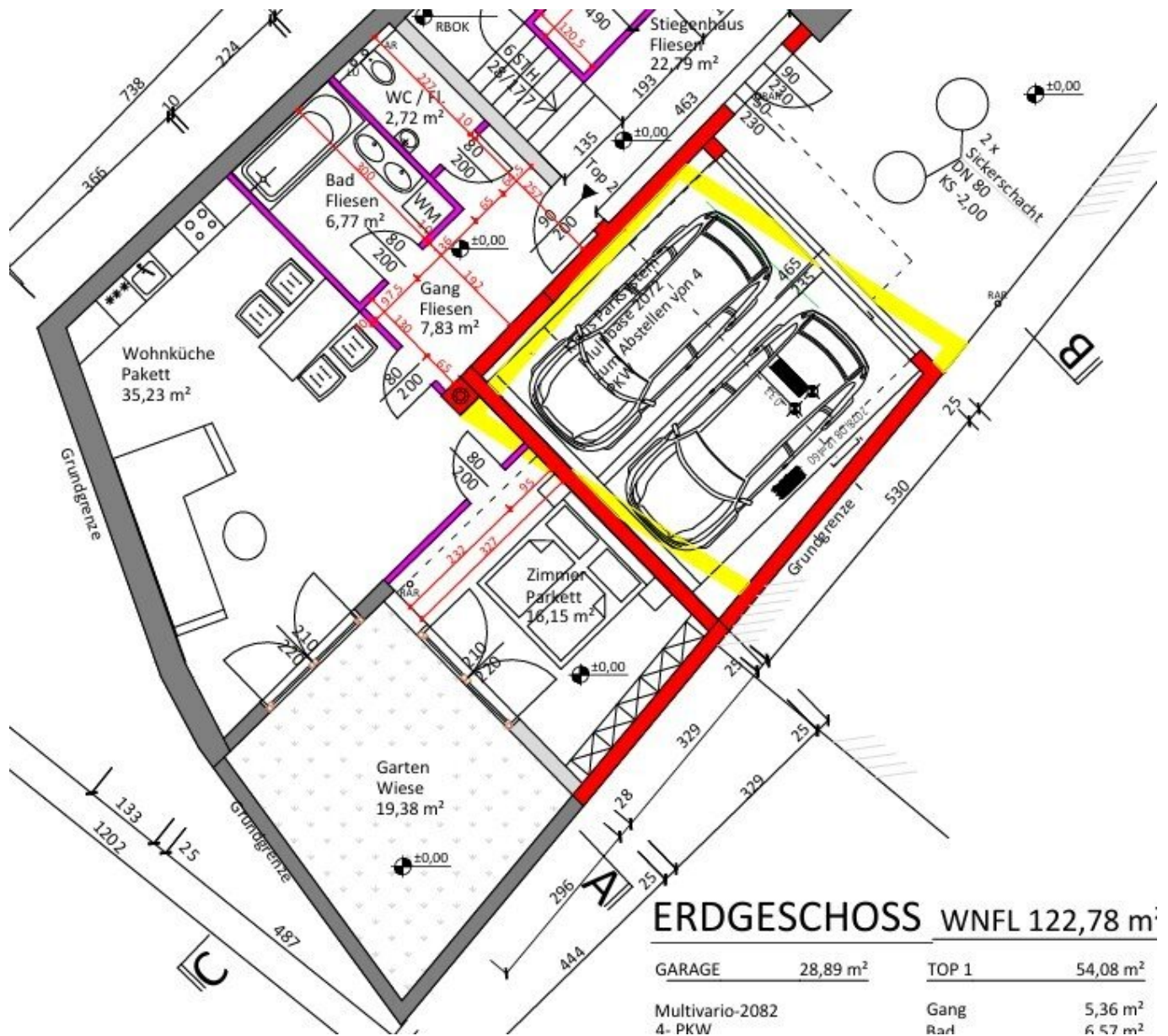
T +43 1 321 00 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## ERDGESCHOSS WNFL 122,78 m<sup>2</sup>

GARAGE	28,89 m <sup>2</sup>	TOP 1	54,08 m <sup>2</sup>
Multivario-2082 4- PKW		Gang	5,36 m <sup>2</sup>
		Rarl	6,57 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Baden, Niederösterreich! Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel von Komfort, Funktionalität und Lebensqualität – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Egal ob gemütliches Wohnzimmer, helles Schlafzimmer oder ein praktisches Arbeitszimmer – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die Ihnen eine Oase im Freien schenkt. Genießen Sie sonnige Stunden, entspannen Sie bei einem Buch oder veranstalten Sie gesellige Grillabende mit Freunden und Familie.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Baden besticht durch seine perfekte Infrastruktur und die hervorragende Verkehrsanbindung. Mit Bus, Bahnhof und Straßenbahn sind Sie jederzeit schnell und bequem unterwegs – sei es für den Arbeitsweg, Freizeitaktivitäten oder Ausflüge in die Umgebung.

Auch im Alltag profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen: Ärzte, Apotheke und eine Klinik sind schnell erreichbar, was gerade in Notfällen oder bei regelmäßigen Terminen großen Komfort bedeutet. Für Familien sind Schule und Kindergarten direkt in der Nachbarschaft vorhanden, sodass Ihre Kinder kurze Wege haben. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei runden das Angebot perfekt ab – frische Lebensmittel und Backwaren sind so stets griffbereit.

Der Kaufpreis von 355.000 Euro macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Hier verbinden sich urbanes Leben, Natur und eine hervorragende Infrastruktur zu einem harmonischen Gesamtbild.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese charmante Erdgeschosswohnung in Baden – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich beraten zu dürfen!

Hinweis:

Die dargestellten Visualisierungen sind als Beispielbilder zu verstehen und wurden teilweise KI-generiert. Sie dienen der Veranschaulichung möglicher Gestaltungskonzepte

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap