

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Zentrum von Baden



Objektnummer: 311145

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	196,57 €
Sonstige Kosten:	75,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

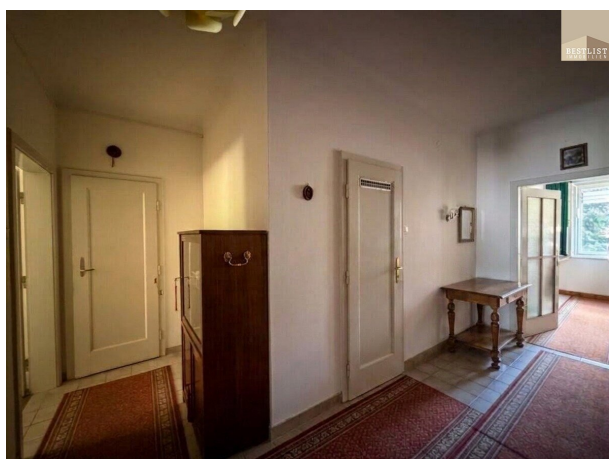
Ihr Ansprechpartner

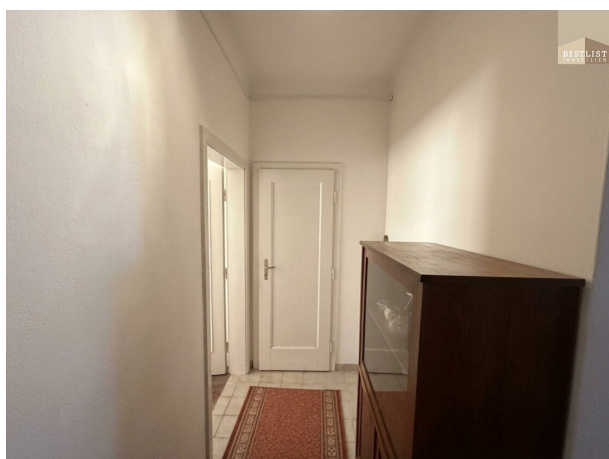


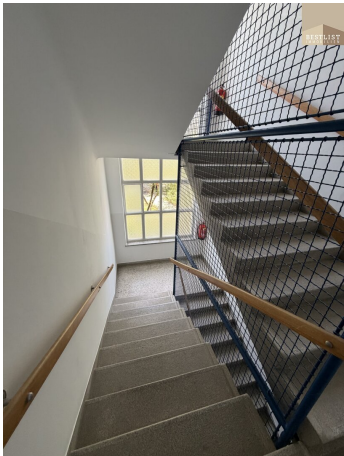
Peter Krammer

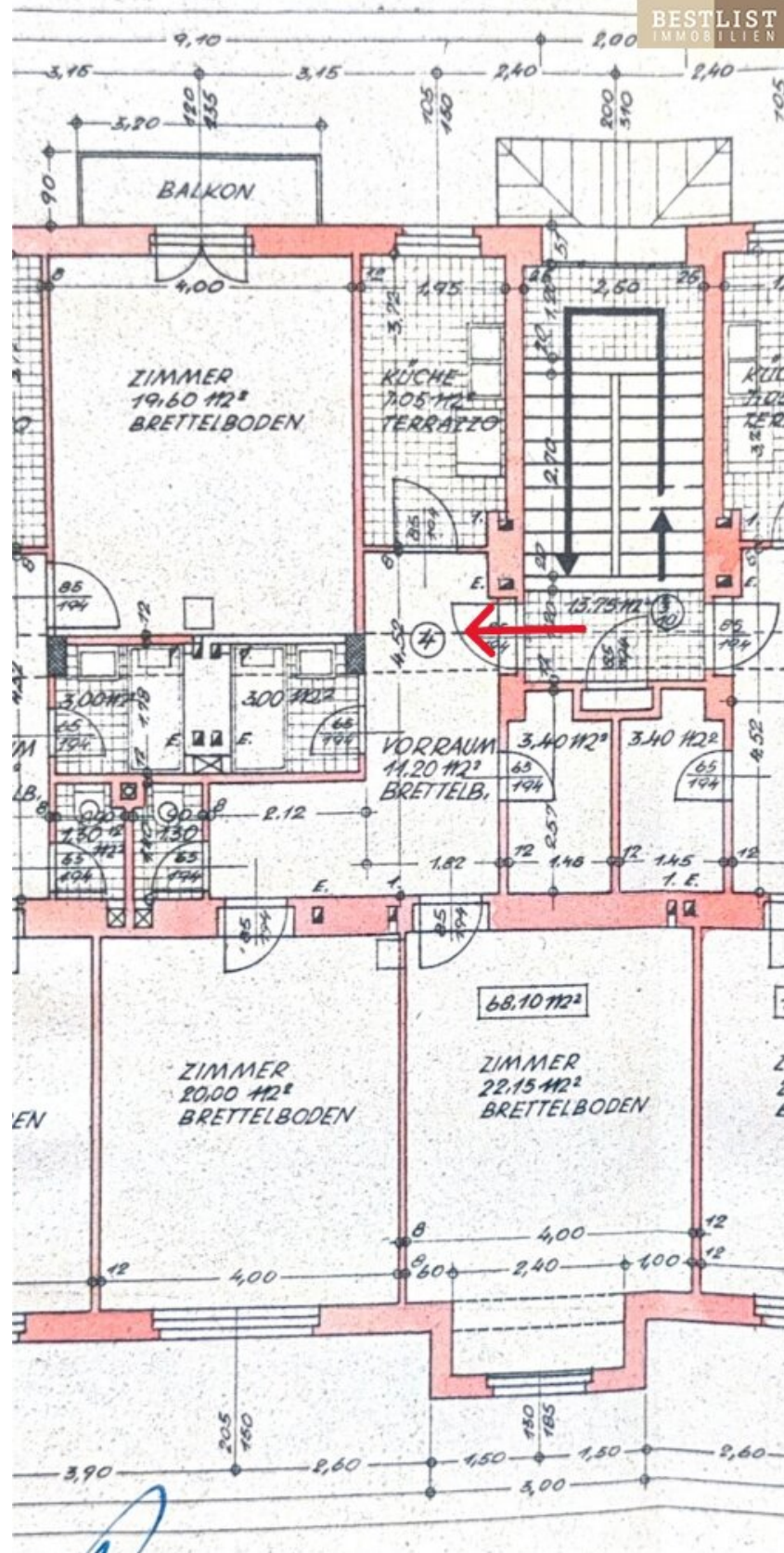
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

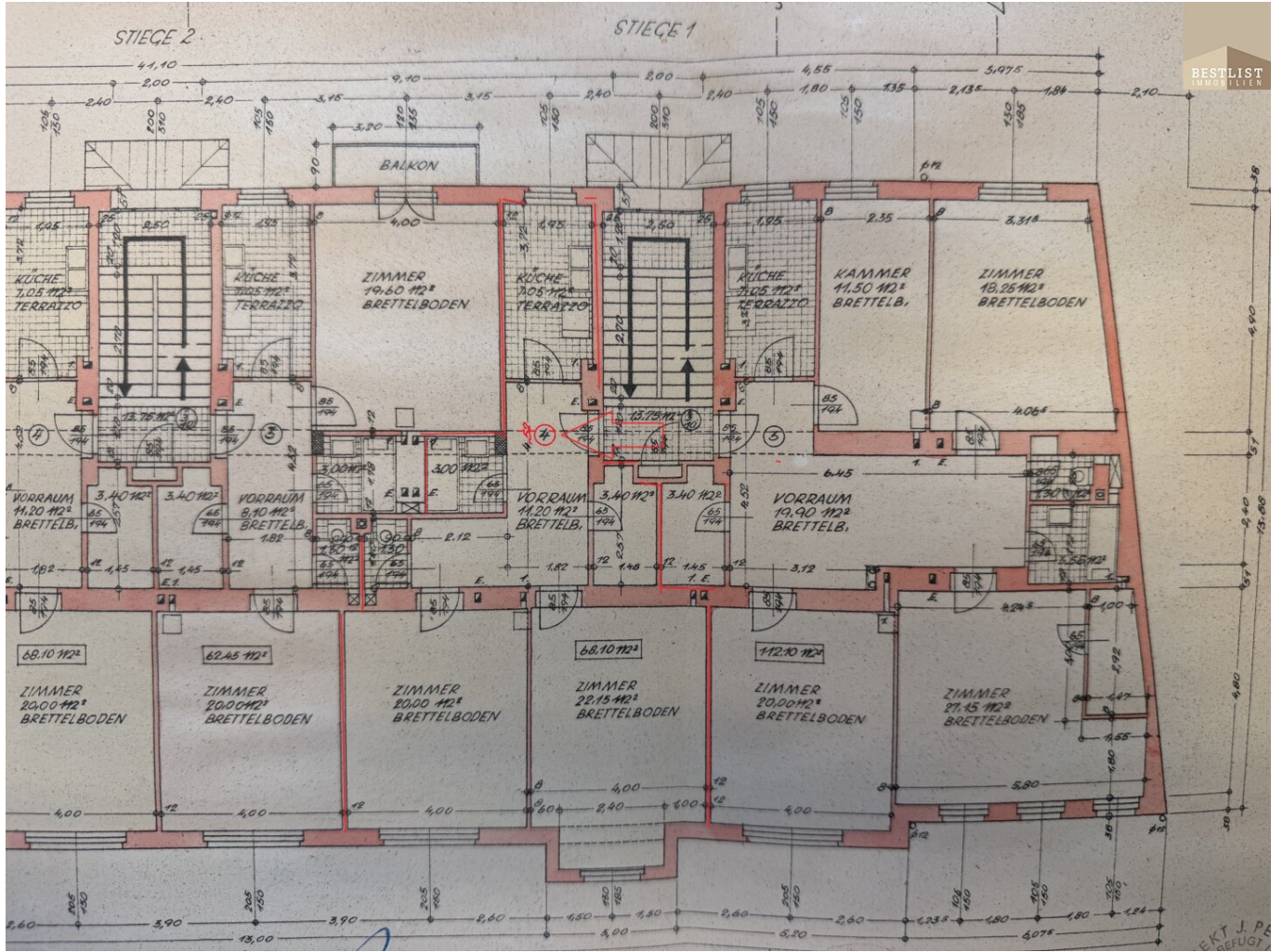


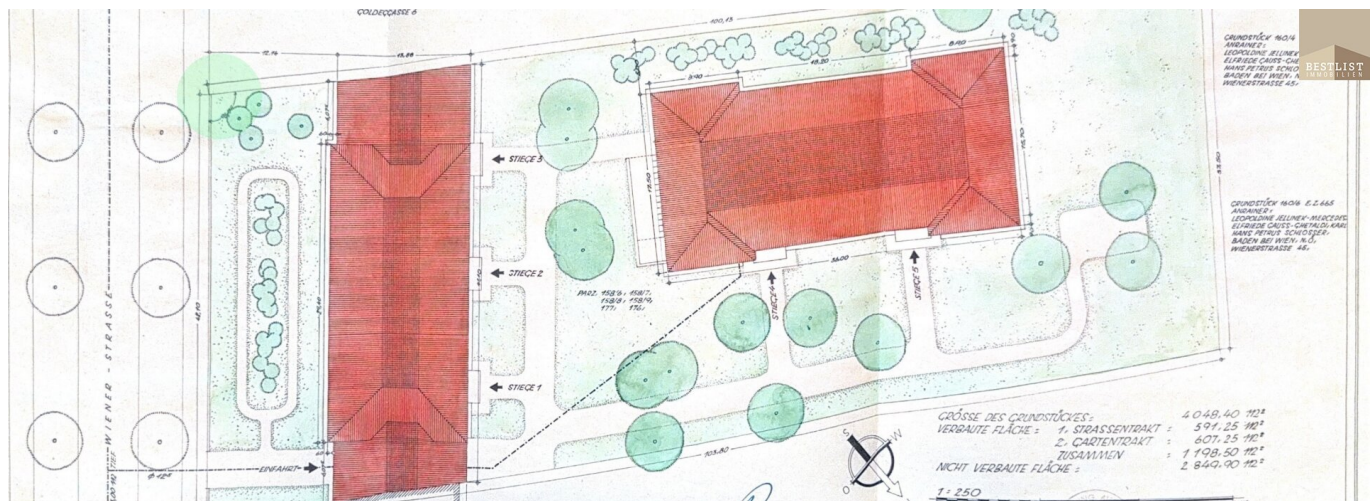












Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche befindet sich im 1. Stock eines im Jahr 1956 errichteten Wohnhauses und verfügt über rund 68,1 m² Wohnfläche mit einem angenehm geschnittenen Grundriss.

Die Wohnung bietet zwei großzügige Zimmer mit ca. 22 m² und ca. 20 m², eine ca. 7 m² große Küche mit Blick in den Innenhof, einen ca. 11,2 m² großen Vorraum, einen ca. 3,4 m² großen Abstellraum, ein separates WC mit ca. 1,3 m² sowie ein ca. 3 m² großes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Die Raumaufteilung bietet eine gute Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Da die Wohnung in den vergangenen rund 50 Jahren ausschließlich während der Sommermonate genutzt wurde, wurde sie im Gegensatz zu einigen anderen Wohnungen im Haus bislang nicht modernisiert bzw. mit einer zeitgemäßen Heizungsanlage ausgestattet.

Die derzeitige Ausstattung – unter anderem ein Nachtspeicherofen, keine Radiatoren sowie die ursprünglichen Holz-Doppelkastenfenster – bietet entsprechend Potenzial für eine umfassende Modernisierung und individuelle Anpassung an heutige Wohnansprüche.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Lage überzeugt durch eine ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Badener Zentrums (ca. 750 m) sowie des Bahnhofs (ca. 700 m).

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[\[1\]](#)

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[\[1\]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026,
https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte](https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte)

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke 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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <1.000m

Post <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap