

Hell. Ruhig. Zuhause. – 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 2699/1893

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	231,26 €
USt.:	26,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Bucharth

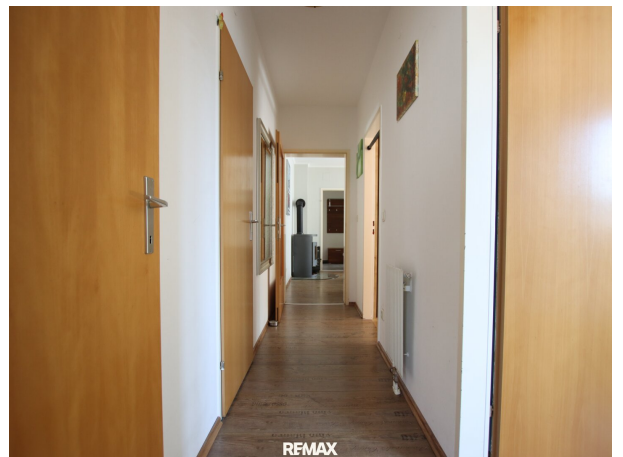
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden













Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen hiermit eine gut geschnittene 3-Zimmerwohnung mit Tiefgaragenplatz in ruhiger Lage, mit guter Verkehrsanbindung anbieten zu dürfen!

AUF EINEN BLICK

- + Ca. 69 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Offene Wohnküche mit Bar und Essbereich
- + Gemütlicher Kaminofen
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Separates WC
- + Abstellraum
- + Kellerabteil
- + Garagenplatz, im Kaufpreis inkludiert
- + Hervorragende Verkehrsanbindung

Zum 360 Grad Rundgang geht es hier: [HIER KLICKEN](#)

DIE UMGEBUNG

Die Kaiserstadt Baden bei Wien vereint historischen Charme mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Kulturveranstaltungen, Museen, Theater und das berühmte Casino sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Die malerische Innenstadt lädt mit ihren vielfältigen Geschäften, Cafés und Restaurants zum Flanieren und Genießen ein. Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Familien kommen ebenfalls voll auf ihre Kosten. Parks, Spielplätze, Rad- und Wanderwege, Heurigen sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen machen Baden zu einem attraktiven Wohnort für jede Lebensphase.

DIE WOHNUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Mühlbach! Diese 69 m² große Wohnung, teilt sich in 3 helle Zimmer auf, die sich einfach gut anfühlen - nicht zu verwinkelt, nicht zu eng. Ob als komfortables Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familie: Die Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete Wohnküche mit stilvoller Bar, sowie hochwertigen Markengeräten von Siemens und Bosch. Der angrenzende Wohnbereich wird durch einen Kaminofen ergänzt, der insbesondere in den Wintermonaten für eine behagliche

Atmosphäre sorgt und zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden einlädt.

Über den Flur erreichen Sie zuerst das Schlafzimmer und gleich angrenzend einen weiteren Raum, der sich als Kinderzimmer oder Home Office anbietet. Anschließend finden Sie das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Das WC wurde separat untergebracht. Ihren Staubsauger und anderen Hausrat verstauen sie am besten im ca. 1,6 m² großen Abstellraum. Für ihren PKW steht ein Platz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Dieser ist im Kaufpreis bereits inkludiert.

Auch die Lage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie die Station der Badner Bahn sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Badener Innenstadt und zum Bahnhof. Kindergarten, Volksschule und Gymnasium befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Monatliche Vorschreibung inkl. USt:

Betriebskosten Wohnung € 220,63

Verwaltungskosten € 33,76

VWK Garage € 18,42

Instandhaltung € 130,95

Gesamt inkl. USt € 403,76

Stand Reparaturrücklage mit 31.12.2025 € 135.551,82

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- Vor- und Nachnahme
- aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Wir weisen hiermit auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

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 <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap