2-ZIMMER TRAUM MIT BALKON UND WEITBLICK!



Objektnummer: 2699/1911

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	168,10 €
USt.:	16,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verena Buchart

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger und zugleich zentraler Lage nahe dem Badener Stadtzentrum zu präsentieren:

AUF EINEN BLICK

+ Ca. 66 m² Wohnfläche

+ Ca. 4 m² Loggia

+ 2 Zimmer

+ Großzügiges Wohnzimmer

+ Großes Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Badewanne

+ Separates WC

+ Abstellraum

+ Heizung mit Fernwärme

+ Zentrumsnahe

+ inklusive zugehörigem Stellplatz

Zum 360 Grad Rundgang geht es hier: https://tour.ogulo.com/pFKP (Achtung: Im Grundriss fehlt die separate Toilette!)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Germergasse in Baden! Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung vereint urbanes Leben mit absoluter Ruhe und Naturidylle. Die Wohnung befindet sich in einer äußerst angenehmen, stillen und zugleich zentrumsnahen Wohngegend, die Ihnen eine perfekte Lebensqualität bietet. Ein Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der überwältigende Ausblick ins Grüne.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein luftiges Wohngefühl und bietet viel Platz für

individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:

- Wohnzimmer & Loggia: Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die charmante Loggia, die als private Wohlfühloase zum Verweilen, Entspannen und Genießen einlädt.

- Küche: Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungen und gemütliche Kochabende.

- Schlafzimmer & begehbarer Kleiderschrank: Das Schlafzimmer verspricht ruhige Nächte. Ein besonderer Pluspunkt ist der separate Abstellraum direkt nebenan: Dieser ist sowohl vom Vorraum aus perfekt begehbar als auch ideal als exklusiver, begehbarer Kleiderschrank nutzbar.

- Badezimmer & WC: Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates Badezimmer und ein separates WC – eine komfortable Lösung, die den Alltag besonders angenehm macht.

- Vorraum: Ein einladender Eingangsbereich verbindet alle Räume optimal miteinander.

- Die Immobilie wird über eine Fernwärmeheizung beheizt und verfügt zudem über eine vorhandene Vorrichtung für einen Kamin.

- Ein Stellplatz befindet sich direkt vor dem Gebäude. Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

LAGE

Die Germergasse zählt zu den gefragtesten Wohnadressen Badens. Sie profitieren hier von einer Oase der Stille, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Das charmante Zentrum von Baden mit seiner erstklassigen Infrastruktur, Kulturangeboten, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Die umliegende Natur lädt direkt vor der Haustür zu Spaziergängen und Sportaktivitäten ein.

Eine Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, Ruhe und einen unverbaubaren Blick ins Grüne zu schätzen wissen.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Monatliche Vorschreibung inkl. USt:

- Betriebskosten Wohnung € 184,91
- Heizkosten € 112,56
- Reparaturrücklage € 84,19
- Warmwasser € 61,06

Gesamt inkl. USt € 442,72

Stand Reparaturrücklage mit 31.12.2025 € 49.339

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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap