

Wohnen mit Komfort und Ausblick – zentrale 2,5-Zimmer-Wohnung in Baden



Objektnummer: 311149

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,82 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	127,04 €
USt.:	14,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

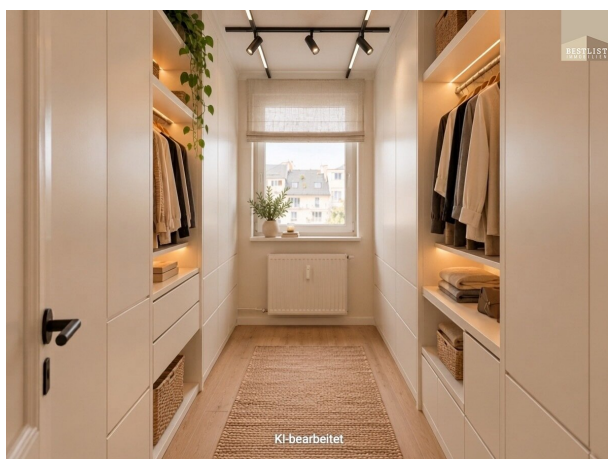


Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

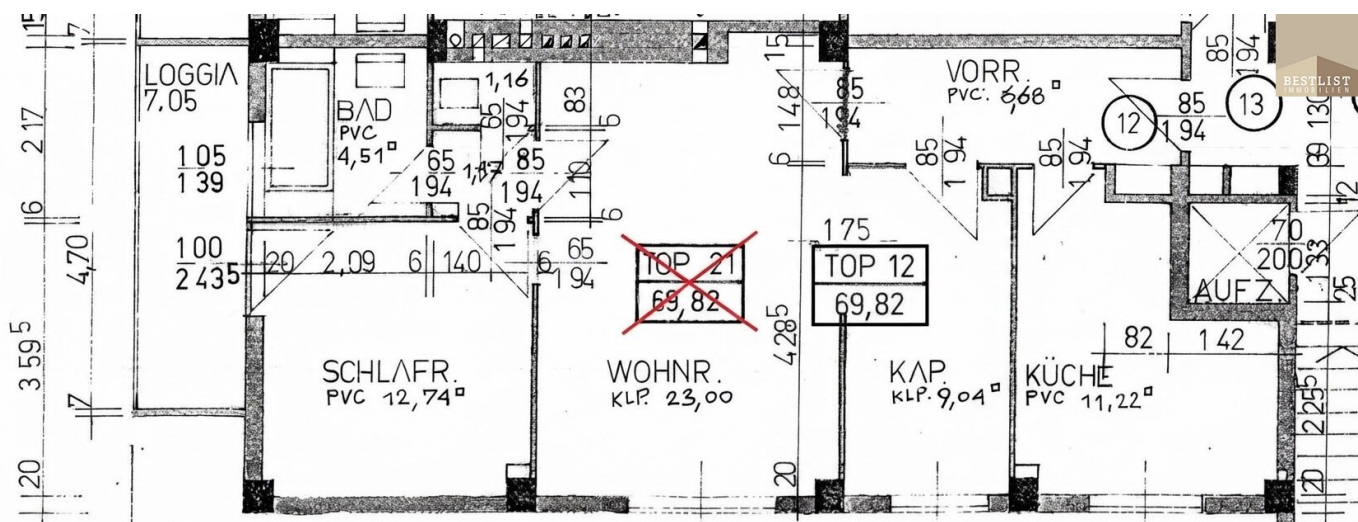


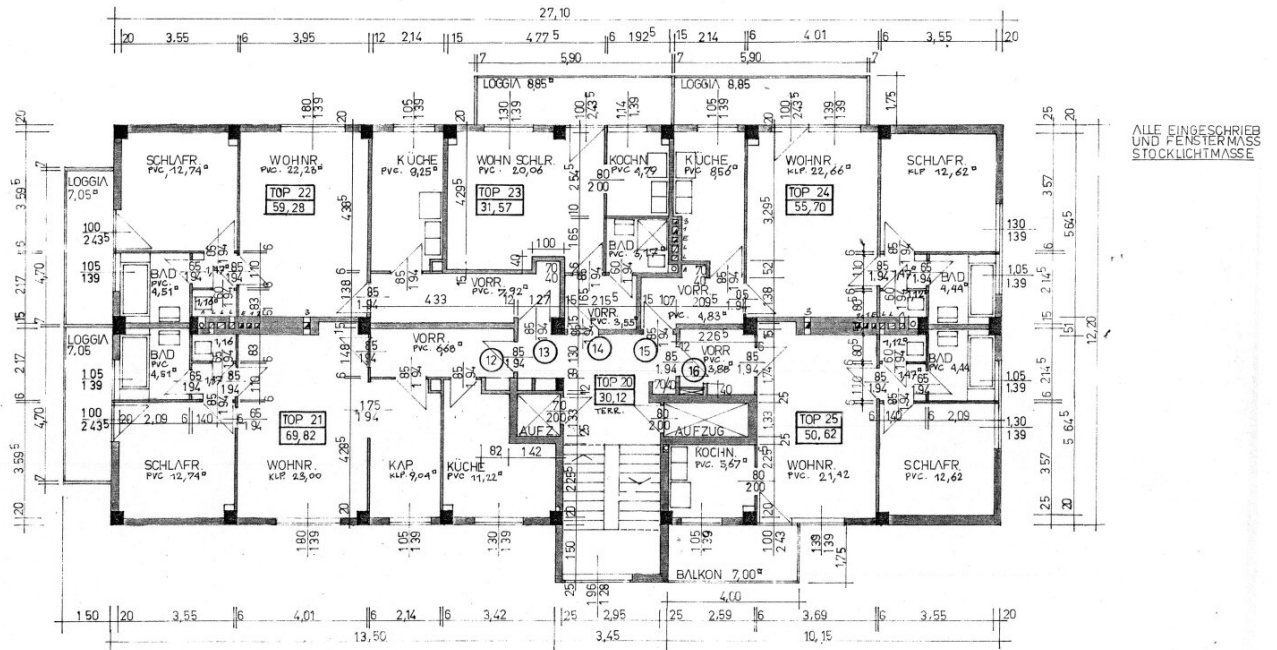












Objektbeschreibung

Perfekt geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia – zentral in Baden

Weilburgstraße, 2500 Baden

Mitten in Baden und dennoch ruhig gelegen erwartet Sie diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit rund 70 m² Wohnfläche – ergänzt durch eine 7 m² große, verglaste Loggia, die als zusätzlicher Wohn- oder Rückzugsraum ganzjährig nutzbar ist.

Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt auf den ersten Blick: Ein großzügiges, helles Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz zum Wohnen und Entspannen. Von der Loggia aus genießen Sie einen tollen Ausblick, der dem Alltag eine besondere Note verleiht.

Das Badezimmer punktet mit einer barrierefreien Dusche – ein wertvolles Plus an Komfort und Sicherheit im Alltag. Gemeinsam mit dem Lift im Haus, macht das die Wohnung besonders alltagstauglich und zukunftssicher.

Die Lage ist ein echtes Highlight: In der Weilburgstraße liegt die Wohnung zentral in Baden, mit kurzen Wegen zu Geschäften, Gastronomie, Kurpark und den öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für alle, die urbanes Leben mit dem besonderen Flair der Kurstadt Baden verbinden möchten.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Rund 70 m² Wohnfläche plus 7 m² verglaste Loggia
- Perfekte, durchdachte Raumaufteilung
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Barrierefreie Dusche
- Toller Ausblick
- Lift im Haus

- Zentrale, gleichzeitig ruhige Lage in Baden

Ob als gemütliches Zuhause oder als attraktive Anlagewohnung – diese Wohnung überzeugt durch Lage, Aufteilung, Ausblick und Barrierefreiheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Zusätzlich zu den Betriebskosten fällt derzeit ein Heizkostenkonto in Höhe von **EUR 238,76 inkl. USt.** an. Die Heizkosten werden für jede Wohnung individuell abgerechnet. Das monatliche Akonto kann entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch angepasst und reduziert werden.

Der unter „Sonstiges“ ausgewiesene Betrag von **EUR 45,40 monatlich** betrifft ein bestehendes Darlehen der Eigentümergemeinschaft, dessen Laufzeit im Oktober 2027 endet.

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

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.

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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.750m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <250m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap