Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit neuem Parkettboden, Grünblick und Garage



Objektnummer: 311160

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwartzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,21
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	226,34 €
USt.:	25,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden























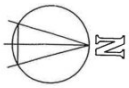


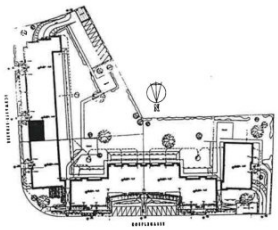

BESTLIST
IMMOBILIEN

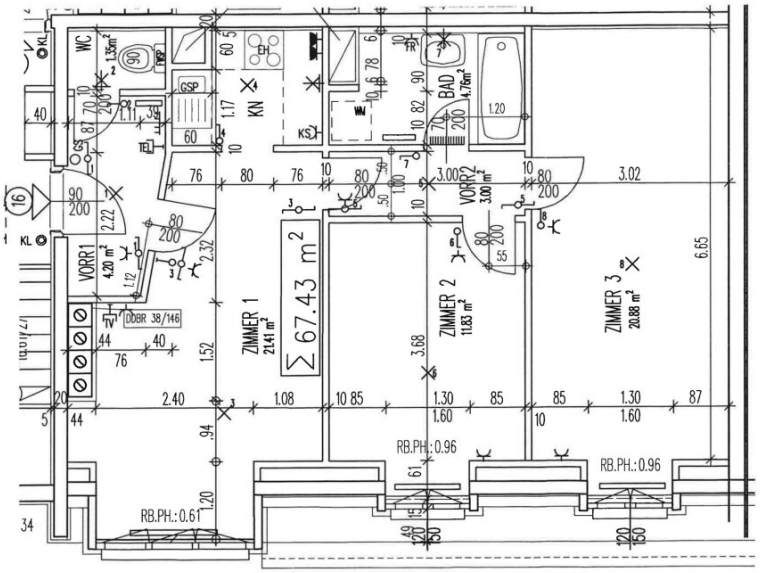
atlas
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS – UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT
2344 MARIA ENZERSDORF, SÜDSTADTZENTRUM 2
WOHNUNGSVERKAUF: TEL.: 02236/44178-32

BESTLIST IMMOBILIEN

BADEN, HÖFLEGASSE BA 3







ELEKTROINSTALLATION:

- Deckenauslaß
- Wandauslaß
- Ausschalter
- Wechselschalter
- Schukostecker
- TV Fernsehantennenanschluß
- Raumthermostat-Auslaß
- KL Klingeltaster
- Lichttaster
- GS Gegensprechanlage
- TEL Telefon-Leerauslaß
- Badestrahler-Leerauslaß
- Wohnungsverteiler
- GSP Geschirrspüler-Anschluß
- EH Elektroherd-Leerauslaß
- WM Waschmaschinenanschluß
- FR Feuchtraumausführung

MONTAGEHÖHEN: (CIRKA – MASSE)

Schalter	110cm ü. FB.OK.
Steckdosen	30cm ü. FB.OK.
Steckdosen bei Arbeitsfl.	110cm ü. FB.OK.
Geräteauslaß	50cm ü. FB.OK.
Wandauslaß	190cm ü. FB.OK.
Wandauslaß Küche	170cm ü. FB.OK.
Wandauslaß über Türen	210cm ü. FB.OK.

M 1:50

29. Juli 1994

GESCHOSS:	DACHGESCHOSS
STIEGE:	7
WOHNUNG NR.:	16
WN.FL.:	67.43 m²

Die in den Plänen eingezeichneten Maße sind Rohbaumaße
und als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbeln ungeeignet !
Ausstattungsänderungen, konstruktive Änderungen sowie Nutzflächenänderungen vorbehalten !

DIPL.ING. ROLAND NEMETZ, BADEN WEILBURGSTRASSE 16A TEL.: 02252/42500

Objektbeschreibung

Frisch renoviert und sofort bezugsfertig

Diese **ca 67m² große 3-Zimmer-Wohnung** im 3. Stock wurde **umfassend renoviert und modernisiert**. Sie überzeugt mit hellen Räumen, hochwertigem Holzboden und einem ruhigen Ausblick ins Grüne. Eine **eigener Garagenplatz** gehört auch noch dazu. Es ist natürlich besonders gut zu wissen, dass man einen gesicherten Parkplatz hat.

Hell, warm, modern - damit kann man diese schöne Wohnung gut assoziieren.

Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnung. Im Wohnzimmer sorgt eine **breite, dreiteilige Fensterfront** für viel Licht und einen schönen **Blick über die gepflegte Wohnanlage** mit Grünflächen und Bäumen. Durch die ganze Wohnung zieht sich ein **neuer schöner Parkettboden.** Zusammen mit den frisch ausgemalten Wänden und den neuen weißen Innentüren entsteht ein freundliches, zeitloses Wohngefühl. Die Dachschrägen im obersten Geschoss geben den Räumen zusätzlichen Charakter und Gemütlichkeit, beeinträchtigen aber nicht den Wohnkomfort.

Durchdachte Raumaufteilung!

Vom Vorraum aus erreichen Sie alle Räume. **Wohnzimmer und Schlafzimmer sind klar voneinander getrennt.** Die Küche ist zum Wohnbereich hin offen gestaltet. **Badezimmer mit Badewanne** und **separates WC** sorgen für Komfort im Alltag.

Die Küche ist mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug ausgestattet und wartet darauf benutzt zu werden. MIt der offenen Gestaltung zum Wohnraum hin, ist auch der Koch oder die Köchin immer Teil des Geschehens im Wohn-Essbereich!

Eigene Garage!

Ein besonderes Plus ist die **der eigene Garagenplatz. Dieser ist im Preis inkludiert.** Ihr Auto steht wettergeschützt, Sie ersparen sich die Parkplatzsuche und haben zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Reifen und mehr.

Ruhige Lage im obersten Stock

Die Wohnung liegt im **3. Stock** eines Hauses ohne Lift. Dafür wohnen Sie hier oben **ruhig und ohne Nachbarn über sich** und genießen das meiste Licht. Beheizt wird die Wohnung mit **Fernwärme. Heizung und Warmwasser wird pro Wohnung nach Verbrauch abgerechnet. Durch die kürzliche Sanierung dürfen Sie einen top-Energiewert in der Wohnung nutzen.**

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Diese Wohnung muss man gesehen haben!

Die Fakten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 67,43 m²
- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer)
- **Lage im Haus:** 3. Stock, oberstes Geschoss (kein Lift)
- **Zustand:** renoviert und modernisiert; Küche und Bad im Originalzustand
- **Boden:** Eichenholz
- **Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- **Heizung:** Fernwärme, wird pro Wohnung abgerechnet.
- **Besonderheiten:** sehr hell, große Fensterfront im Wohnzimmer, Blick ins Grüne
- **Garage:** eigener Garagenplatz
- **Verfügbarkeit:** sofort

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke 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.

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

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 <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap