Charmante 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Baden



Objektnummer: 311157

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Fischertor
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	37,50 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	130.000,00 €
Betriebskosten:	72,99 €
Heizkosten:	108,50 €
USt.:	25,78 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 95 04 082

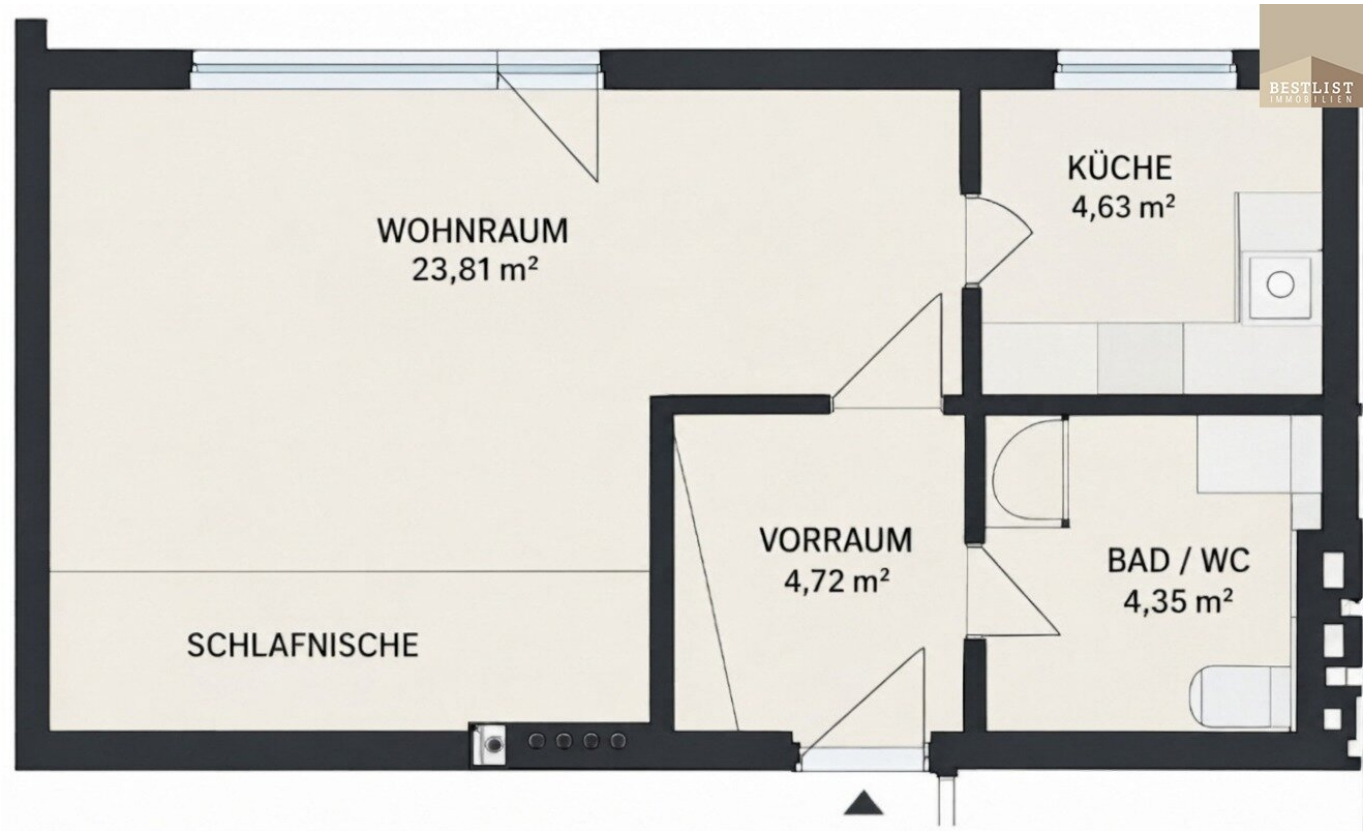











WOHNRAUM
23,81 m²
KÜCHE
4,63 m²
VORRAUM
4,72 m²
BAD / WC
4,35 m²
SCHLAFNISCHE

Objektbeschreibung

Diese kompakte 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage im Herzen von Baden**. Die einzelnen Bereiche sind klar voneinander getrennt und bieten trotz der kompakten Größe eine angenehme Wohnqualität.

Raumaufteilung

- **Wohnschlafzimmer:** Der zentrale Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Schlafsituation.
- **Separate Küche:** Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt und bietet Platz für die notwendige Küchenausstattung.
- **Badezimmer:** Funktional ausgestattetes Badezimmer.
- **Vorraum:** Praktischer Eingangsbereich mit Zugang zu den einzelnen Räumen.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage in Baden**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Badener Stadtzentrum mit seiner Fußgängerzone und den zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten liegt in unmittelbarer Nähe.

Durch die zentrale Lage sind zudem öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Der Bahnhof Baden bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Wien und in die umliegenden Gemeinden.

Die Kombination aus **kompakter und gut nutzbarer Raumaufteilung sowie der zentralen Lage** macht die Wohnung sowohl für Singles als auch für Personen interessant, die Wert auf kurze Wege im Alltag legen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

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 zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.250m
Universität <9.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.750m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap