Baden Zentrum: 3 Zimmer, 77 m², viel Licht und Potenzial zum Selbstgestalten



Objektnummer: 311168

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Germergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	13,00 m²
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	233,33 €
USt.:	23,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden























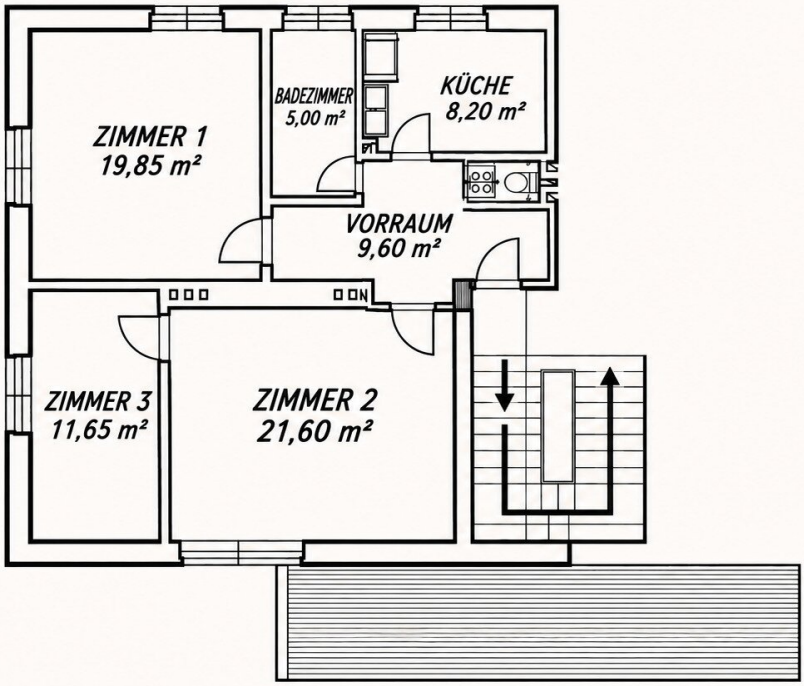











ZIMMER 1
19,85 m²
BADEZIMMER
5,00 m²
KÜCHE
8,20 m²
VORRAUM
9,60 m²
ZIMMER 3
11,65 m²
ZIMMER 2
21,60 m²

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im Originalzustand – Ihr Wohntraum zum Selbstgestalten im Herzen von Baden

Inmitten der wunderschönen Stadt Baden erwartet Sie diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche. Sie verbindet die Vorzüge einer zentralen Lage mit Ruhe und einem angenehmen Blick ins Grüne – perfekt für alle, die das urbane Leben schätzen, ohne auf Erholung zu verzichten.

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines gepflegten Hauses ohne Lift. Der Aufstieg lohnt sich: Hier oben genießen Sie besonders viel Licht, Ruhe und einen schönen Blick ins Grüne. Die Wohnung befindet sich im Originalzustand aus den 1960er-Jahren und bietet damit die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der gut geschnittene Grundriss schafft dafür die ideale Basis. Die Fenster wurden bereits saniert. Beheizt wird die Wohnung derzeit mit Nachtstrom-Speicheröfen; im Zuge der Renovierung ist eine Umstellung auf ein zeitgemäßes Heizsystem vorzusehen. So verbinden Sie den besonderen Charakter der 60er-Jahre mit modernem Wohnkomfort und schaffen Ihre ganz persönliche Wohlfühloase.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 77 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- 3. Stock ohne Lift: hell, ruhig und mit Ausblick
- zentral und doch ruhig gelegen, Blick ins Grüne
- sehr hell und lichtdurchflutet
- durchdachter Grundriss mit viel Gestaltungsspielraum
- Fenster bereits saniert
- Originalzustand: ideal für alle, die nach eigenen Wünschen renovieren möchten

- Heizung derzeit Nachtstrom, Umstellung erforderlich
- Schulen und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- kulturelles Angebot Badens in direkter Umgebung
- Spaziergänge im Kurpark in wenigen Minuten möglich
- Badens historische Altstadt fußläufig in nur 5 Minuten erreichbar

Diese Wohnung ist ideal für Paare, Singles oder aktive Menschen, die ihr neues Zuhause selbst gestalten und dabei den einzigartigen Charme von Baden genießen möchten.

Eine perfekte Gelegenheit für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <7.750m
Universität <9.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <750m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap