

**GARTENWOHNUNG IM ZENTRUM! 2 Zimmer Wohnung mit
Garten und Garagenplatz zu mieten!**



Garten

Objektnummer: 2699_1582

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	ca. 2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	23,35 m ²
Keller:	3,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.187,34 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.187,34 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Kölch

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +43 664 996 10 106









Objektbeschreibung

Im Auftrag der Eigentümer darf ich Ihnen hiermit eine 2 Zimmer Gartenwohnung in einer modernen Wohnanlage, im Zentrum von Baden, zur Miete anbieten. FAST FACTS • Ca. 62,5 m² Wohnfläche, 2 Zimmer • Ca. 23 m² Garten + ca. 12 m² Terrasse • Beste Lage im Badener Stadtzentrum • Hochwertige Ausstattung (Parkettböden, Tischlerküche) • Garagenstellplatz und Kellerabteil • Neue moderne Wohnanlage • Mietvertrag befristet auf 5 Jahre • Provisionsfrei für den Mieter/Mieterin

DIE UMGEBUNG Die Kaiserstadt Baden bei Wien hat viel zu bieten. Kulturliebhaber finden hier zahlreiche Veranstaltungen, Museen, Theatervorstellungen uvm. Die malerische Innenstadt lockt mit charmanten Geschäften, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünanlagen bietet Gelegenheit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur.

DIE WOHNUNG Und hier, im Zentrum von Baden, nur einen Steinwurf von der beliebten Fußgängerzone entfernt, befindet sich die moderne Gartenwohnung und wartet auf neue Bewohner. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar, die öffentliche Verkehrsanbindung ist aufgrund der Lage hervorragend. Auf einer Wohnfläche von ca. 62,5 m² und zusätzlichen ca. 23 m² Garten sowie einer ca. 12 m² großen Terrasse lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen. Nachdem Sie die hochwertig ausgestattete Wohnung betreten haben, werden Sie von einem großzügigen Vorraum empfangen, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Zu Ihrer Linken befindet sich ein separates WC mit Waschbecken und anschließend ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Nach dem Badezimmer gelangen Sie in das Schlafzimmer. Der ca. 13,5 m² große Raum verfügt über ein großes Fenster mit Blick in den Garten, das sich bei Bedarf mittels Außenjalousien abdunkeln lässt. Hier finden Sie Ruhe und Erholung nach einem langen Tag. Neben dem Schlafzimmer befindet sich das helle und gemütliche Wohn-/Esszimmer, das mit seinen großen Glasflächen viel Tageslicht hereinlässt und Zugang zur Terrasse und in den Garten ermöglicht. Hier können Sie mit Freunden oder Familie den Tag genießen, ein Buch lesen oder einfach an der frischen Luft entspannen. Im hinteren Bereich des offen gestalteten Wohn-/Esszimmers wurde eine maßgeschneiderte Tischlerküche mit Markengeräten untergebracht, die keine Wünsche offenlässt. Neben der Küche finden Sie zusätzlich einen praktischen Abstellraum, der auch als Speis verwendet werden kann. Ein Kellerabteil, sowie ein Stellplatz in der hauseigenen Garage machen das Wohnglück perfekt. Sie möchten die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen die Wohnung zu zeigen.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen. Kaution: € 3.600 Die Haltung von Kleintieren (z.B. Hamster, Meerschweinchen,...) ist gestattet.

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 diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass

wir nicht als Doppelmakler tätig sind! Aufgrund der seit 01. Juli 2023 gültigen gesetzlichen Bestimmungen betreffend Erstauftraggeberprinzip, vertreten wir nur noch den Erstauftraggeber, in diesem Fall den/die VermieterIn. Mit Ihnen als MietinteressentIn wird daher kein Maklervertrag geschlossen. 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.

Angaben gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Miet€ 100
e 0
Betr€ 147 zzgl
iebs ,4 10
kost % U
en St.
Aut € 21 zzgl
oab 20
stell % U
plat St.
z
Um € 18,
satz 94
steu
er

Ges€ 118
amt 7,3
betr 4
ag

Hei 33.
zwä 78 k
rme Wh/
bed (m²)
arf: a)
Kla B
sse
Hei
zwä
rme
bed

arf:
Fak 0.8
tor 3
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
:
Kla A
sse
Fak
tor
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!