

**"Charmant wohnen in Baden!"**



Küche, Ansicht 1

**Objektnummer: 1626\_26683**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	62,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	749,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	551,25 €
<b>Kaltmiete</b>	749,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Dimitri Grabar**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 699 13 002 004  
F +43 1 699 11 12 - 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

**"Charmant wohnen in Baden!"** Gemütliche 2-Zimmer-Mietwohnung in angenehmer Lage – perfekt für Singles oder Paare. Einziehen und wohlfühlen! **Dieses Zuhause besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung:** Ein einladender Vorraum führt Sie ins Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Toilette, Bidet und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. In der separaten Küche steht Platz zur Verfügung, um mit ein wenig Kreativität und Geschick köstliche Gerichte zu zaubern (Einschränkung: 2er-Kochfeld und kein Backrohr, da dieses Objekt bisher als Büro genutzt wurde). Zum Entspannen lädt das geräumig Wohnzimmer ein und das gemütliche Schlafzimmer verspricht erholsame Nächte. In der gesamten Wohnung wurde ein pflegeleichter Linoleumboden verlegt. Zusätzlichen Stauraum bietet das geräumige Kellerabteil. Die Lage zeichnet sich durch ihre Infrastruktur und Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten aus. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Restaurants und Lokalen, die kulinarische Vielfalt bieten. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte und weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Der Bahnhof Baden ist in wenigen Minuten erreichbar, und Buslinien halten in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine flexible Mobilität ermöglicht. Zudem lädt die Umgebung mit ihren Parks und Grünflächen zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Diese Wohnung vereint gemütliches Wohnen mit einer angenehmen Lage – ideal für Singles oder Paare, die das Leben in Baden in vollen Zügen genießen möchten. **Miete (inkl. BK und MwSt.) € 749,00** Nettomiete: € 551,25 + 10% MwSt. (€ 55,13) = € 606,38 Betriebskosten: € 129,65 + 10 % MwSt. (€ 12,97) = € 142,62 Kautions: € 2,247,00 Mietdauer: 4-5 Jahre Heizkostenangaben leider nicht verfügbar! Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen.

Ang  
abe  
n ge  
mä  
ß g  
eset  
zlic  
hem  
Erf  
rder  
nis:

