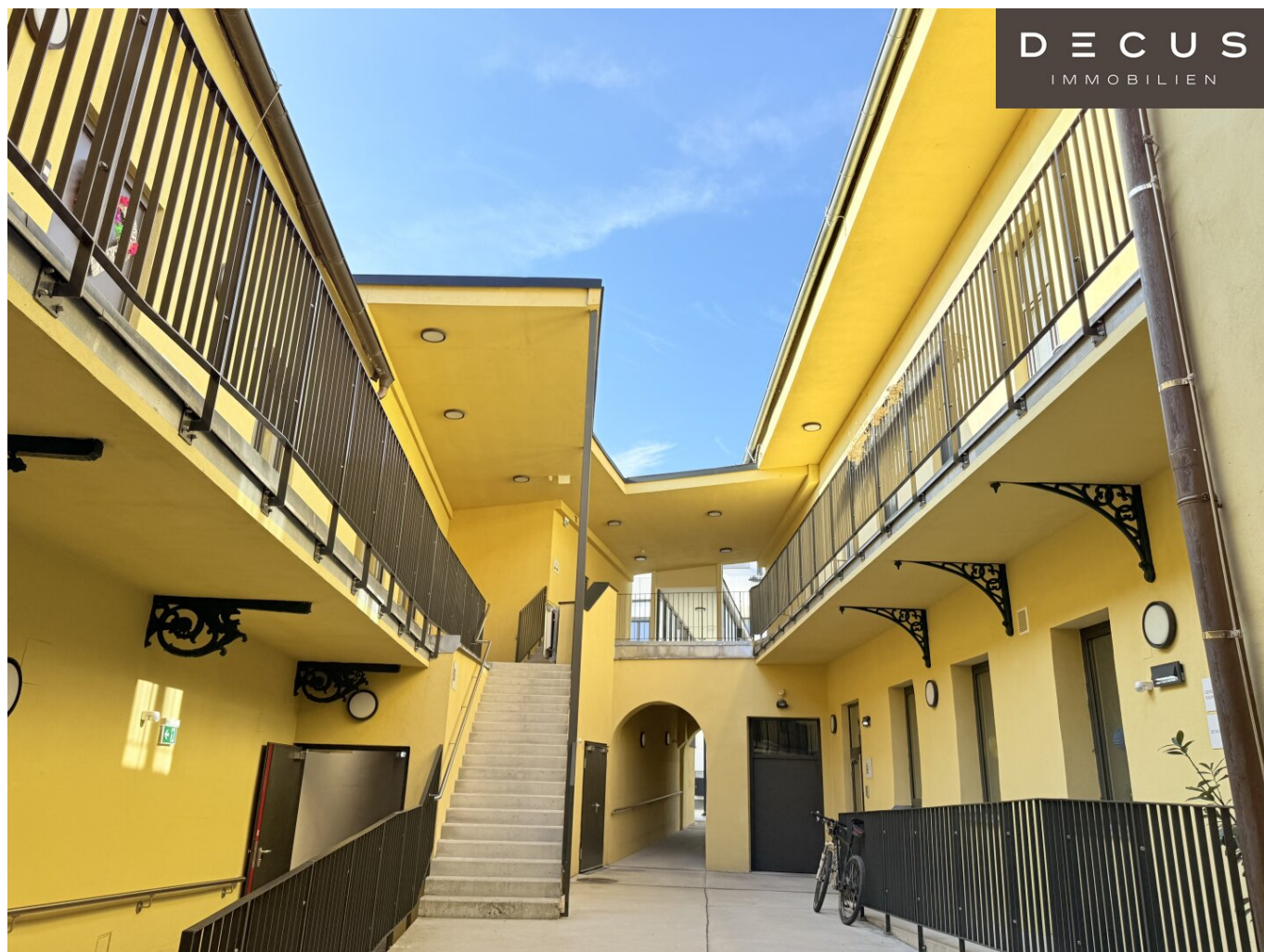


**| BETREUTES WOHNEN | ZENTRUM BADEN | 2 ZIMMER |  
GARTEN | WOHNEN MIT HILFSBEREITSCHAFT**



**Objektnummer: 1148408**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

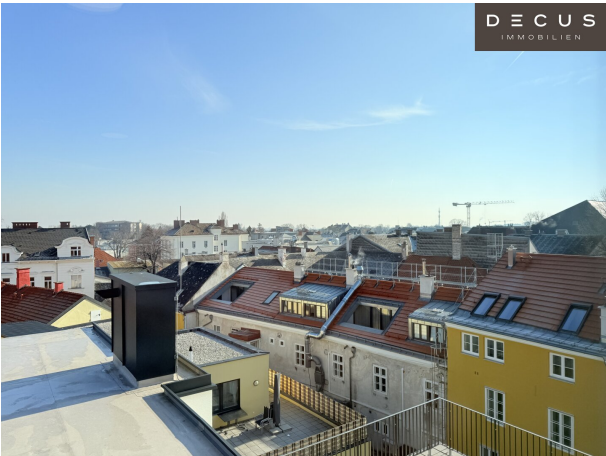
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Wassergasse                      |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden                       |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 42,60 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 33,38 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Gesamtmiete                   | 1.016,23 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 708,91 €                         |
| Kaltmiete                     | 923,84 €                         |
| Betriebskosten:               | 145,27 €                         |
| USt.:                         | 92,39 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

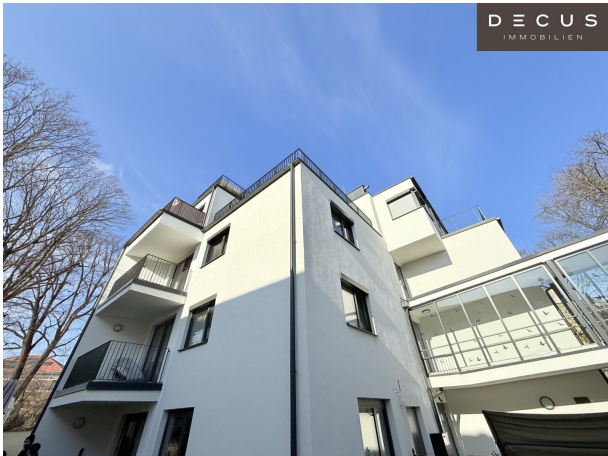
## Ihr Ansprechpartner



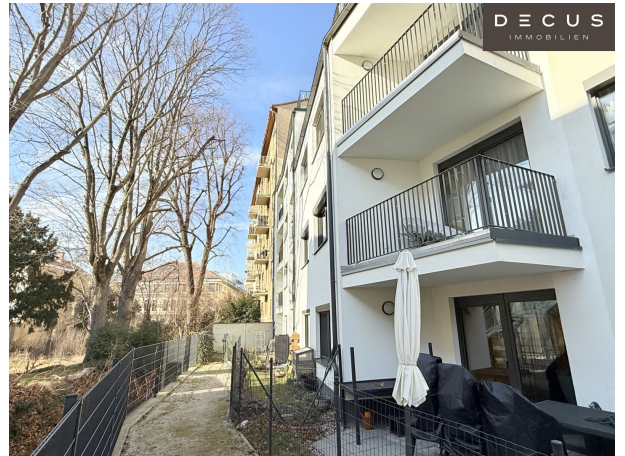
Jasmin Heida



DECUS  
IMMOBILIEN

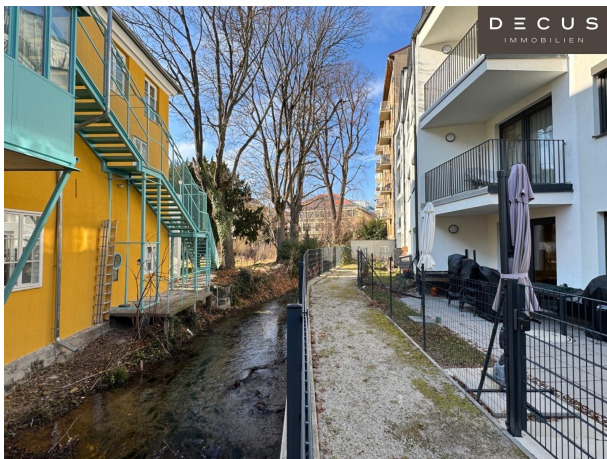


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Projekt:

Beim strahlenden Stadthaus "Am Mühlbach" im **Zentrum der Badener Fußgängerzone** handelt es sich um ein Betreutes Wohnen mit **27 Wohneinheiten** sowie zwei Gemeinschaftsräumen. Die Anlage ist **barrierefrei** und **seniorengerecht** gestaltet und bietet der älteren Generation ein gemütlichen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Zur inkludierten Ausstattung in der Wohnung zählen eine **qualitativ hochwertige Küche**, ein **Badezimmer** mit edlen Fliesen und **hochwertige Parkettböden** in allen Wohnräumen.

Im Wohnhaus finden Sie außerdem einen **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**, zwei **Gemeinschaftsräume** und eine **gemeinsame Küche**.

Mit dem **Personenaufzug** gelangen Sie bequem zu Ihrer Wohnung. Ihre Gäste können Sie mit einer Gegensprechanlage empfangen.

**Haustiere sind grundsätzlich erlaubt** im Gebäude und in der Wohnung. **Zum Mietzins hinzu kommen die Strom- und Heizkosten.**

## Betreuung:

Das Projekt steht in Kooperation mit **Silver Living** und richtet sich an Personen, die gerne Hilfe in ihrem Alltag in Anspruch nehmen würden.

Das Konzept bietet Ihnen ein **Basispaket**, verbunden mit einem **Service-Dienstleister**, der Ihnen folgende **Leistungen** zur Verfügung stellt:

- *mit Personen ins Gespräch kommen, dabei Bedürfnisse zur Früherkennung von Hilfesituationen erkennen und ansprechen (beispielsweise Vereinsamung, Verwahrlosung)*
- *Organisation von Krankentransporten im Krankheitsfall oder bei ambulanten Terminen*
- *an Werktagen fixe Anwesenheitszeiten.*
- *Schnittstellen zwischen Hilfesuchenden und professionellen Dienstleistern (Hausverwaltung, Handwerker, Friseur, Fußpflege, usw.) unterstützen*
- *Betreuung des Gemeinschaftsraumes*
- *Information über stattfindende Aktivitäten im Umkreis (Kirche, Seniorenclub, usw.)*



- *Hilfe bei der Vermittlung externer Betreuungsdienste (Hauskrankenpflege, Essen auf Rädern, Heimhilfe, etc.)*

Damit Ihnen das Projekt „**Betreutes Wohnen**“ ermöglicht werden kann, ist das **Basispaket** für jede Person in der Hausgemeinschaft **verpflichtend**. Es kann optional nicht abbedungen werden. Der Bruttopreis wird bei Anfrage bekanntgegeben.

### **Infrastruktur:**

Diverse Nahversorger, Restaurants, Behörden, Banken und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die hervorragende Lage können Sie die ausgezeichnete Infrastruktur einer Stadt nutzen und zeitgleich auch diverse Kultur- und Freizeitangebote. Im Kurpark können Sie entspannt eine Runde spazieren und die Sonne genießen, sowie Schwimmen gehen in der Römertherme Badens.

Top 4.5 befindet sich im Erdgeschoß im Hof und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Dusche mit WC
- Wohnküche mit Essbereich (21,59 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (10,02 m<sup>2</sup>)
- Freifläche als Garten und Terrasse ausgeführt (41,90 m<sup>2</sup>)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <250m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap