

## Ruhige Lage trifft exklusive Ausstattung



1000061009

**Objektnummer: O2100159592**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Gesamtmiete</b>	2.750,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

0,00

## Ihr Ansprechpartner



**Kristin Schmidt Stohl**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4













## Objektbeschreibung

Ruhig gelegen in der Haidhof-Siedlung Baden wurde Ihr Miethaus liebevoll renoviert und saniert. Es wurden exklusiv ausgewählte Materialien verwendet, eine repräsentative Küche eingebaut, Klimaanlage im gesamten Haus und vieles mehr.

**Ich erlaube mir an der Stelle, Sie herumzuführen:**

### **ERDGESCHOSS:**

- + großzügiger Eingangsbereich
- + 35 m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit zentralem Kamin und Ausgang auf die Terrasse
- + Küche in qualitativer Ausstattung, Boden mit Roberto-Cavalli-Fliesen
- + Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- + separate Toilette
- + helles Zimmer

Vom Vorraum gelangen Sie in die Garage, den Technikraum und in ein wunderschönes Gästezimmer, das auch als repräsentatives Büro nutzbar ist, da es über einen externen Eingang verfügt.

### **OBERGESCHOSS**

- + großzügiger heller Flur
- + 4 Zimmer
- + Balkon mit Gartenblick
- + wunderschönes Badezimmer

### **FLÄCHEN im ÜBERBLICK:**

**182 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse 18 m<sup>2</sup>, Garage +Lager +Hobbyraum bieten weitere 46 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

### **Preis – Detailinformation:**

Miete mtl.: 2.600 € (incl. USt)  
Heizung/Strom mtl.: je nach Bedarf  
Befristung: 5 Jahre  
Beziehbar: ab 01.03.2025

### **Einmalige Kosten der Anmietung des Hauses:**

Kaution: 7.500,- €

Ich bin mir sicher, dass dieses interessante Juwel nicht lange am Markt sein wird. Daher zögern Sie nicht und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf! Ihre Kristin Schmidt

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.