

## Sanierte Stilwohnung in Baden\*\*zentrumsnah



**Objektnummer: 960/69091**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 159,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.728,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.230,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.571,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	341,56 €
<b>USt.:</b>	157,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Schuldner**

Region NÖ Süd und Burgenland





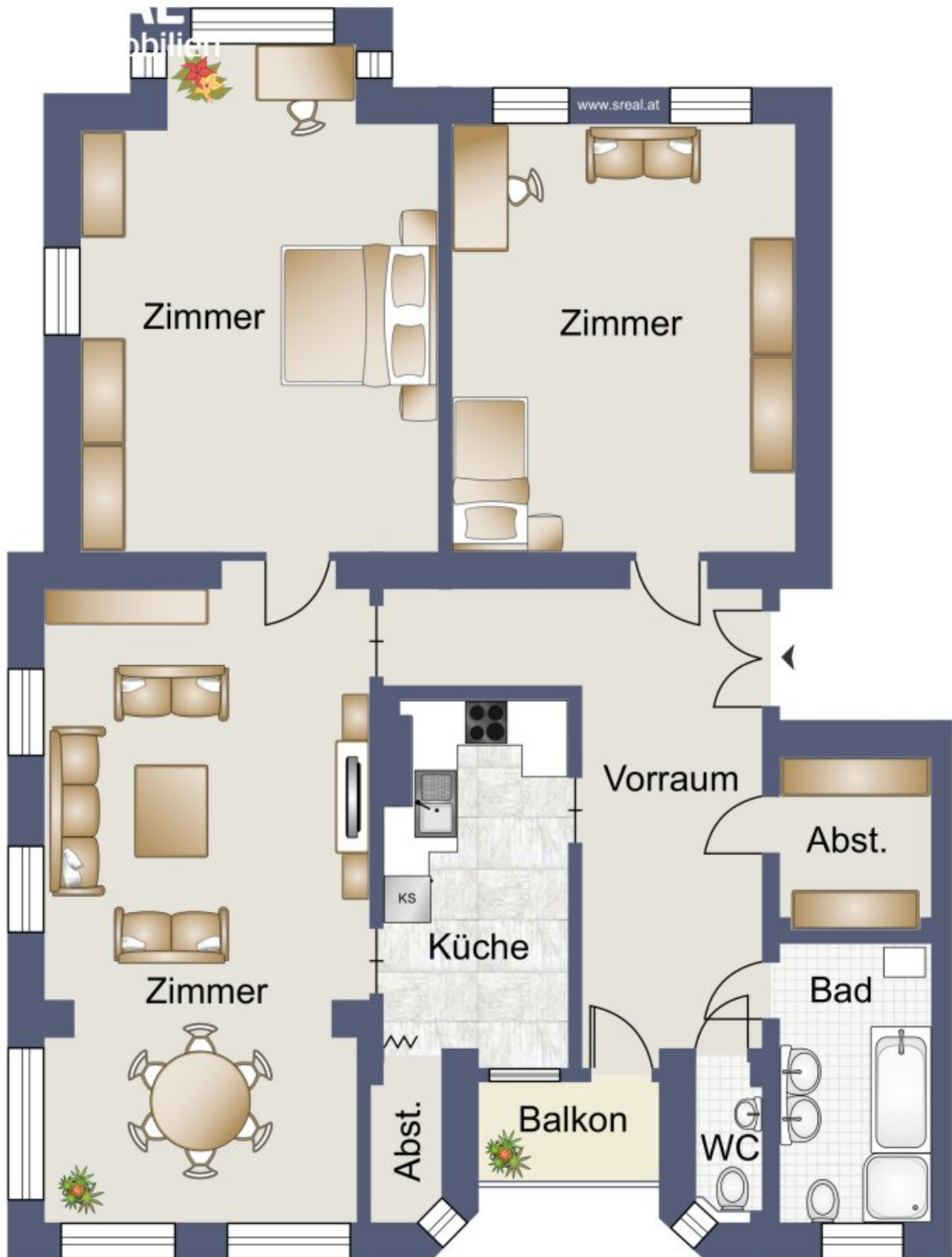












Skizze Top 6

## Objektbeschreibung

Diese charmante, renovierte 3-Zimmer Altbauwohnung befindet sich im 2. Stock (exklusive Mezzanin) in einer sehr gut erhaltenen Stilvilla mit perfekter Infrastruktur und Anbindung, im Herzen von Baden.

Durch die Ost-/ Süd-/ und Westausrichtung der großen Fensterflächen werden die Wohnräume nicht nur lichtdurchflutet, sie bieten auch ein wunderschönes Panorama über die Stadt.

Die ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum mit 17m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer mit 23m<sup>2</sup> und 25m<sup>2</sup>
- geräumiges Wohnzimmer mit 32m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und Wanne mit 7m<sup>2</sup>
- Küche möbliert mit Speis mit 11m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- separate Toilette mit Handwaschbecken

Alle Wohnräume sind mit Fischgrät-Parkett ausgestattet. Die Küche und das Badezimmer sind renoviert und befinden sich in einem tadellosen Zustand. Dieses Wohlfühlparadies ist zusätzlich mit einer kleinen Außenfläche von 3m<sup>2</sup> ausgestattet. Für Stauraum sorgt ein großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und ein Kellerabteil. Im Haus ist kein Aufzug vorhanden.

Optimale Anbindungen sind Ihnen durch die Nähe zum Bahnhof gegeben, welcher sich ca. 700m entfernt befindet. Das Thermalbad Baden und die Fußgängerzone sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

- Nettomiete: € 1.230,18
- Betriebskosten: € 341,56
- Ust.: € 157,18
- Gesamtmiete brutto: € 1.728,92

Die Kautions beträgt 3 Monatsmieten, eine Befristung wird mit 5 Jahren angeboten.

Für die Anmietung sind folgende Unterlagen vorzuweisen:

Ausweiskopie, aktueller Meldezettel und Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate. (Nachweis eines Nettohaushaltseinkommens von mind. € 4.400,-.)

Bei Anmietung fällt bei Wohnungsübergabe ein Abwicklungshonorar in der Höhe von € 195,- an.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Senden Sie mir gerne eine Anfrage für einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap