

Hochwertige 4-Zimmerwohnung in Baden | Erstbezug



Wohnen/Kochen/Essen

Objektnummer: 21642

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	45,82 m ²
Keller:	4,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Gesamtmiete	2.440,00 €
Kaltmiete (netto)	1.860,46 €
Kaltmiete	2.218,18 €
Betriebskosten:	357,72 €
USt.:	221,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ricarda Leiner, MA

Immobilienwelt Leiner









LEBEN IM HELENENTAL

BADEN, HELENESTRASSE 106A
ERDGESCHOSS
TOP 2

4-ZIMMER WOHNUNG

WOHNESZIMMER	36,54 m ²
KÜCHE	10,91 m ²
ZIMMER	14,79 m ²
ZIMMER	12,48 m ²
ZIMMER	15,54 m ²
SPEIS	2,75 m ²
WIRT.R.	2,88 m ²
GARD.	5,09 m ²
VORRAUM	4,81 m ²
VORRAUM	7,63 m ²
BAD	9,45 m ²
DUWC	2,83 m ²
GANG	3,50 m ²
TERRASSE	129,50 m²
TERRASSE	13,36 m ²
TERRASSE	4,24 m ²
TERRASSE	9,66 m ²
GARTEN	27,26 m²
GARTEN	12,39 m ²
GARTEN	2,07 m ²
GARTEN	2,04 m ²
GARTEN	10,99 m ²
BOSCHUNG	18,33 m ²
Gesamt	45,82 m²



IL ARCHITEKT KRIZMANICS ZI GMBH
2900 BADEN, EICHENBOG WILHELMSTRASSE 1-3/1/B

Ursprüngliche Darstellung. Änderungen während der Realisierung, infolge Baubeherrschers, Baubestimmungen und des örtlichen Maßnahmen vorbestimmten. Dieser Plan ist nicht für die Beurteilung von Einbaumöbeln, unter anderem Bestenfalls in der Küche, geeignet und Bestimmung der Möbelfarbe ist nicht geeignet. Bauelemente wie Wände, Decken, Türen und sonstige Ausstattung sind nicht gezeichnet.

Helmholtzstraße 1 • 2020 Schwanau
Tel: 041 93 94 02 • Fax: 041 93 94 02
www.immoleinert.de • www.immoleinert.de

Objektbeschreibung

Sensationelle Mietwohnung in Baden!

Südwest-Lage | beeindruckender Grundriss | wunderschöne Gegend

DIE DETAILS

- * Neubau - ERSTBEZUG
- * 129,50 m² Wohnfläche
- * Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche
- * Geräumige Speis
- * 3 Schlafzimmer, jedes führt hinaus auf eine bezaubernde Terrasse
- * Luxusbad mit Wanne, WalkIn-Dusche, Doppelwaschtisch und großem Fenster auf die Terrasse
- * 2. Bad mit WC (für Gäste)
- * Praktischer Abstellraum
- * Mehr als 73 m² herrliche, geschützte Terrassen und Grünbereich
- * 3 große Lichtkuppeln in Vorraum, Küche und Wohnzimmer
- * Einlagerungsraum

GUT LEISTBAR

- * Miete inkl. Betriebskosten und USt € 2.440,- fix auf 5 Jahre
- * Mietvorauszahlung: € 32.400,- (dadurch reduziert sich Ihre Miete in den ersten fünf Jahren auf € 2.440,-)
- * Kautions: € 8.950,-
- * sehr niedrige Energiekosten aufgrund der wohnungseigenen Luft-Wasser-Wärmepumpe

EXKLUSIVE AUSSTATTUNG

- * Lift
- * von jedem Raum gehen Sie direkt nach draußen auf die Terrasse
- * Kunststofffenster dreifach verglast
- * Innenfensterbänke tlw. aus Glas
- * Raffstores elektrisch gesteuert
- * Echtholzparkett Eiche Natur
- * Feinsteinzeug 60x120cm in den Sanitärräumen
- * Fußbodenheizung
- * Wohnungseigene Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Wohnraumlüftung mit Kühlfunktion
- * Videogegegensprechanlage
- * Tiefgaragenplätze (E-Ladestation möglich)

[LINK ZUM WOHNUNGSPLAN](#)

[ZUR VIDEOBESICHTIGUNG](#)

MODERNES ARCHITEKTURJUWEL

Inmitten einer idyllischen Landschaft mit Blick auf die historische Burgruine Rauhenstein befindet sich dieses Architekturjuwel mit 6 außergewöhnlichen Wohnungen. Das garantiert ein entspanntes, erholsames Zuhause. Großzügig, lichtdurchflutet und in Niedrigenergie-Bauweise.

So einzigartig und schön die Lage und die Umgebung dieses Projekts sind, so beeindruckend ist auch die Architektur und die Ausstattung. Luft/Wasser-Wärmepumpe und Komfortlüftung sind nur einige Highlights. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem atemberaubenden Belichtungs- und Beleuchtungskonzept beeindruckt. Die großzügigen Süd-/West ausgerichteten Außenflächen sind von den Wohn- und Schlafzimmern direkt begehbar. Zusätzlich kann ein Garagenplatz angemietet werden.

In Ihrer unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Freizeitgestaltungen: Tennisplatz und Amphitheater sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus besticht die Lage durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung nach Wien. Die Busstation der Linie 303 ist zu Fuß erreichbar und führt Sie direkt zum Herzen Wiens. In 5 Autominuten erreichen Sie das Badner Stadtzentrum mit Nahversorgern, Drogerien, Apotheken und Banken.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnungen sind umgeben von wunderschöner Natur und ein Blick auf die Burgruine Rauhenstein machen das Wohnen hier besonders. Der Standort wurde bewusst gewählt, sodass sich das Leben im Grünen und im Stadtzentrum gut kombinieren lässt. Die Lage besticht durch das großzügige Freizeitangebot sowie die hervorragende Verkehrsanbindung nach Wien. Baden beeindruckt außerdem durch seine Tradition. Wie zum Beispiel das bekannte Hotel Sacher, das zu einem unvergesslichen Frühstücksbrunch in direkter Nähe einlädt.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

RUFEN SIE AN!

Ricarda Leiner, MA - 0664 157 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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