

**\*ERSTBEZUG!!\* WUNDERSCHÖNE ALTBAUWOHNUNG IN  
BADEN**



**Objektnummer: 6352/1485**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	915,00 €
<b>Kaltmiete</b>	990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

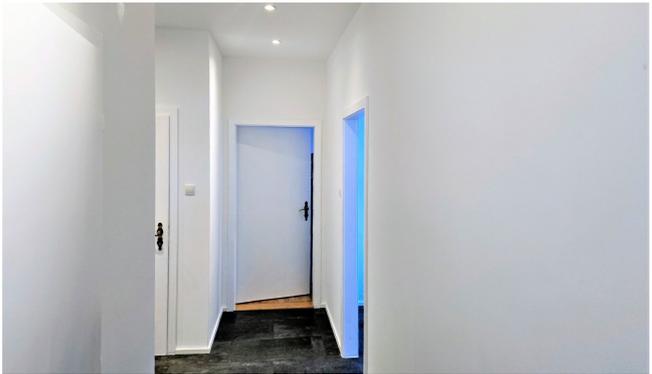


### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 660 7090678  
H +4367761616848









# Objektbeschreibung

## Highlights

- \*Traumhafter Ausblick über Baden / Josefsplatz
- \*Hochwertige Einbauküche
- \*Nagelneues Badezimmer
- \*Stilvoller Altbau
- \*Zentrumsnahe Ruhelage

## Videobesichtigung:

<https://storage.justimmo.at/file/1I8v3RzN1EYODE8KrJeUip.mp4>

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 650 2314433

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer Altbauwohnung befindet sich im Herzen von Baden bei Wien. Das gegenständliche Juwel bietet auf 78,0m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was man sich nur wünschen kann.

Die Wohnung setzt sich aus einem neuen Badezimmer mit Dusche und WC (3,80m<sup>2</sup>), einer top Einbauküche (11,0m<sup>2</sup>), einem Abstellraum (1,0m<sup>2</sup>), einem Vorzimmer (9,55m<sup>2</sup>), und einem Wohnzimmer (26,30m<sup>2</sup>), sowie einem gleich großen Schlafzimmer (26,30m<sup>2</sup>) zusammen.

Die hohen Räume (3,30m) des Altbaus sorgen für eine angenehme Raumatmosphäre und machen dieses Objekt zu etwas ganz Besonderem.

Vor allem überzeugt die Wohnung durch die optimale geografische Lage, und durch den sehr gut durchdachten Grundriss.

Alle Räumlichkeiten wurden vollständig kernsaniert. Es wurden sämtliche Leitungen und Einbaudosen, sowie Anschlüsse revitalisiert.

Alte Fenster wurden ausgetauscht, Türen abgeschliffen und neu lasiert, Wände verspachtelt und gestrichen, als auch Böden neu verlegt.

Nutzen Sie diese einmalige Chance und holen Sie sich Ihre Traumwohnung im Herzen von Baden.

Ein Energieausweis wird gerade ausgearbeitet und wird in den nächsten Wochen dem Inserat hinzugefügt.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 650 2314433

*Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als einseitiger Makler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap