

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 310776**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biondegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 69,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	675,18 €
Kaltmiete	773,93 €
Betriebskosten:	98,75 €
Heizkosten:	115,56 €
USt.:	100,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz













## Objektbeschreibung

Diese **64 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung** liegt im **EG (ca 5 Stufen)** eines gepflegten Wohnhauses, nur wenige Gehminuten vom **Bahnhof und Stadtzentrum Baden** entfernt. Die gute Raumaufteilung und die zentrale Lage machen sie ideal für Singles oder Paare.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnzimmer mit Loggia** – Der Wohnbereich ist gut geschnitten und bietet Zugang zur überdachten **Loggia**, die zusätzlichen Freiraum schafft.
- **Moderne Einbauküche** – Funktional ausgestattet mit den notwendigen Geräten und ausreichend Stauraum.
- **Schlafzimmer** – Bietet Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der bereits eingebaute Schwebetürenschränk verbleibt in der Wohnung
- **Badezimmer mit bodenebener Dusche** – Praktisch und modern gestaltet. Hier ist auch der Waschmaschinenanschluss
- **Vinylboden** – In allen Wohn- und Schlafräumen verlegt, pflegeleicht und zeitlos.
- **Stauraum** - im Vorzimmer befindet sich ein großer Wandverbau, der für viel Stauraum sorgt

### Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in **unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Baden**. Von hier aus gibt es eine **hervorragende Anbindung**:

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap