

**Neu sanierte 2-Zi. Wohnung - Stadtzentrum von Baden -
Ruhelage im Innenhof**



Objektnummer: 8473/73

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Rainer-Ring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	819,50 €
Kaltemiete (netto)	565,00 €
Kaltemiete	640,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	89,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Harald Winter

Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2

2500 Baden

T +43 664 639 22 01

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

In sehr guter, zentraler Lage in der Nähe des Casino Baden und dem Grünen Markt gelangt eine sehr helle 2 Zimmer Wohnung in einem Altbau-Wohnhaus zur Vermietung. Die Altbauwohnung überzeugt durch den Charme eines Altbaus (Raumhöhen, Fenster,..) aber auch durch die Ruhelage (Ausrichtung in einem ruhigen und begrünten Innenhof).

Die Wohnung besteht aus einer Küche (mit einer neuen vollwertig ausgestatteten Küchenzeile), 2 großzügigen Zimmern (Wohn/Essen & Schlafen/Büro) sowie einem Bad und einem getrennten WC. Alle Fenster sind in Richtung des Innenhofs ausgerichtet. Zusätzlich kann auch die Terrasse im Innenhof mitbenutzt werden.

Die gesamte Wohnung wurde in den letzten Monaten umfassend neu gestaltet und saniert (100% neue Elektrotechnik, neues Badezimmer, neue Böden, neue Küche, etc.) und stellt somit nach Abschluss der Sanierungsarbeiten einen ERSTBEZUG dar. Die Wohnung kann ab April 2025 bezogen werden.

Bei Bedarf können noch zusätzliche derzeit noch verfügbare Mietflächen (Studio, Büro, Geschäftslokal,..) in unterschiedlichen Größen angemietet werden.

Das Mietshaus selbst wurde / wird laufend instand gehalten (Fassade, Eingangsportale, Stiegenhaus und Terrassen wurden erst kürzlich erneuert) und befindet sich dementsprechend in einem guten Zustand und bester Badener Citylage.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap