

# LICHTDURCHFLUTETE ALTBAUWOHNUNG - 6 ZIMMER



**Objektnummer: 1485**

**Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 162,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,50                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.965,26 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.428,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.786,60 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 358,60 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 178,66 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

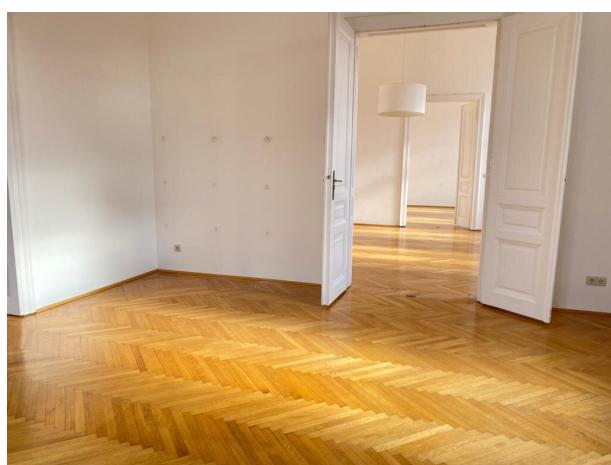
## Ihr Ansprechpartner



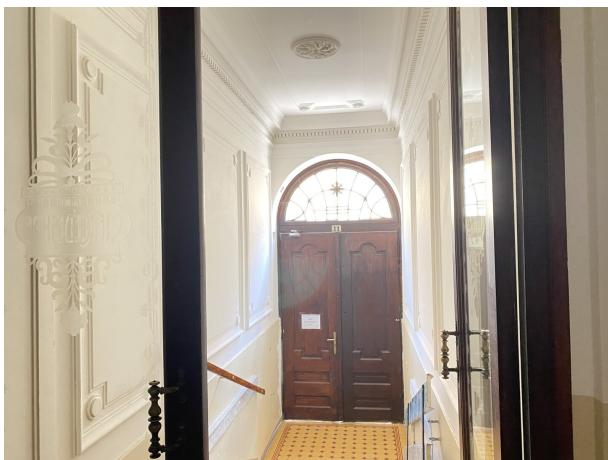
**Mag. Katja Gálffy**

3ES Immobilien KG  
Schatzlstieg 4











## Etage 1



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung mit 6 Zimmern befindet sich im Zentrum von Baden in einem historischen Gebäude. Flügeltüren, hohe Räume und Kassettenfenster mit Außenrolllos erfreuen den zukünftigen Mieter. Die Wohnung befindet sich Mitten in der Fußgängerzone mit Geschäften und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Den Kurpark erreicht man in nur wenigen Gehminuten, die Römertherme bietet Möglichkeiten zum Entspannen und das Nahegelegene Rosarium lädt zum Flanieren ein.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock und besteht aus: vier großen Altbauzimmern, zwei kleineren Zimmern, einer Küche mit Abstellraum, sowie einem Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, einer getrennten Toilette mit Waschbecken und einem großen Vorraum. Es gibt 2 Eingänge. Die Vermietung erfolgt befristet. Die Wohnung eignet sich für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für eine Familie mit viel Platzbedarf. Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines steht Ihnen Mag Katja Gáliffy Tel: 0676 504 35 37 gerne zur Verfügung.

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

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.