

**Coming Soon! Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit
sonniger Loggia in Baden**



Objektnummer: 310802

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,77 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,73 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.037,88 €
Kaltmiete	1.279,66 €
Betriebskosten:	241,78 €
Heizkosten:	77,61 €
USt.:	41,73 €
Provisionsangabe:	

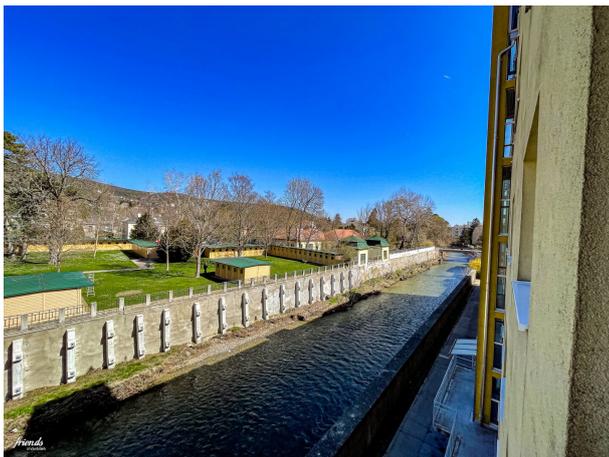
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

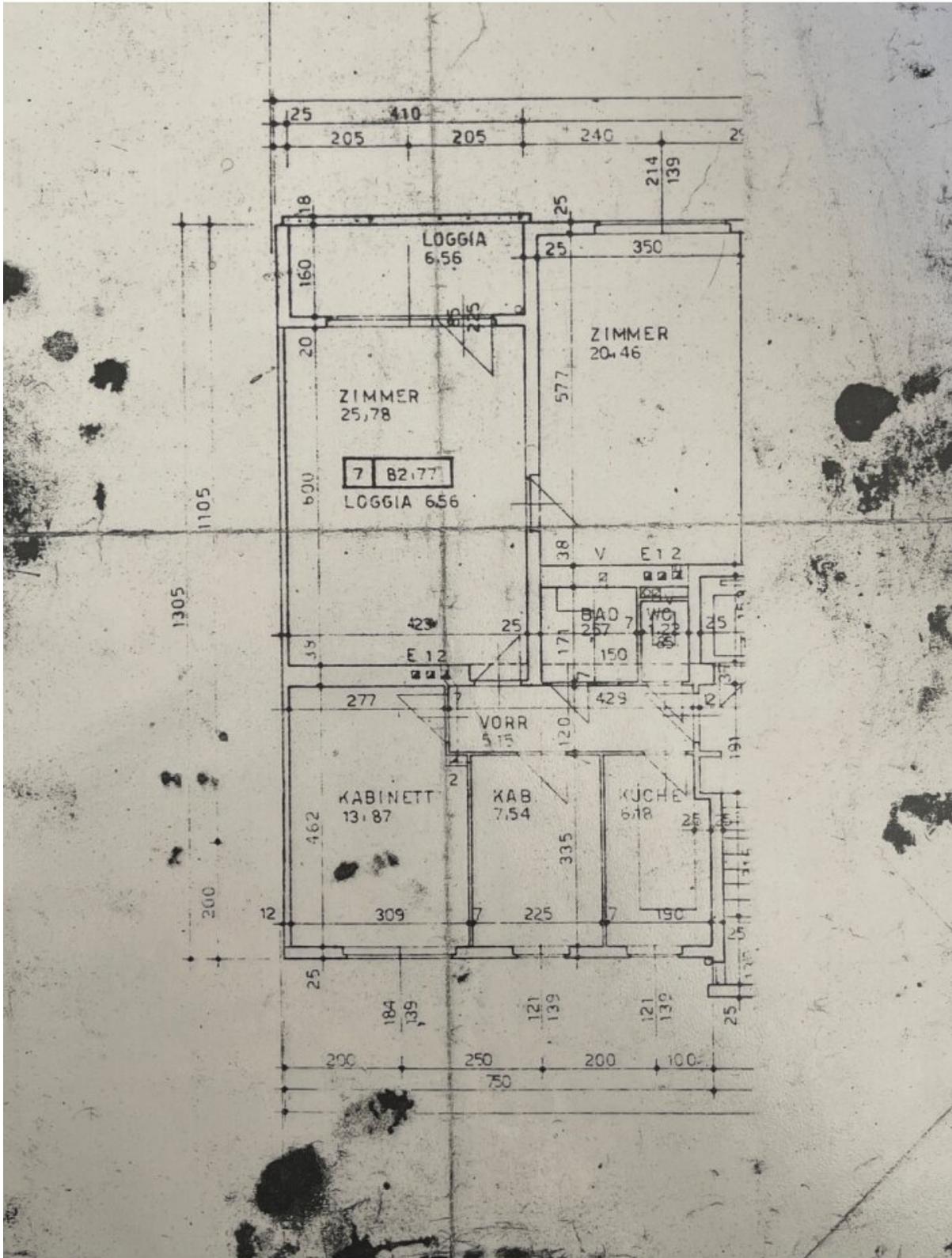
Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

Friends Immobilien List GmbH





Objektbeschreibung

Coming Soon: Die Wohnung wird derzeit noch hochwertig renoviert. Daher können bislang nur Außenaufnahmen zur Verfügung gestellt werden. Besichtigungen sind nach Absprache bereits möglich.

Zur Vermietung gelangt diese kürzlich hochwertig renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung in Baden. Wenn Sie auf der Suche nach einer gut ausgestatteten, perfekt aufgeteilten und lichtdurchfluteten Wohnung in einer ruhigen Lage sind, dann sind Sie hier genau richtig.

Betritt man die Wohnung, gelangt man in ein einladendes Vorzimmer, das ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Vom Vorzimmer aus öffnet sich der großzügige Wohn-Essbereich, der mit seinem modernen Design und den großen Fenstern für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre sorgt. Hier lässt sich problemlos sowohl der Essbereich als auch eine gemütliche Wohnlandschaft einrichten, sodass ausreichend Freiraum für entspannte Stunden bleibt.

Die neue, voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und bietet viel Arbeitsfläche sowie hochwertige Geräte – ideal, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die südausgerichtete Loggia, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist und zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie die Sonne und die Ruhe in diesem privaten Außenbereich, der zusätzliches Wohlfühlambiente schafft.

Die Wohnung verfügt über zwei helle und großzügige Schlafzimmer sowie ein weiteres, kleineres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Alle Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre persönliche Einrichtung.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 83 m² und teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer
- Neue Küche
- 2 Schlafzimmer

- 1 Arbeitszimmer/Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Südausgerichtete Loggia

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Kurstadt Baden und zeichnet sich durch ihre attraktive und zentrale Position aus. Die Stadt Baden verfügt über eine perfekte Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie diverse Bildungseinrichtungen wie Volksschulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fußgängerzone und das Stadtzentrum von Baden liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Wohnung und gestalten Sie Ihren Traum von einem Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit sowie das aktive Leben in der Stadt und all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt

haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <750m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap