

Wohlfühl-Wohnung in optimaler Badener Lage



Objektnummer: 7840/61

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

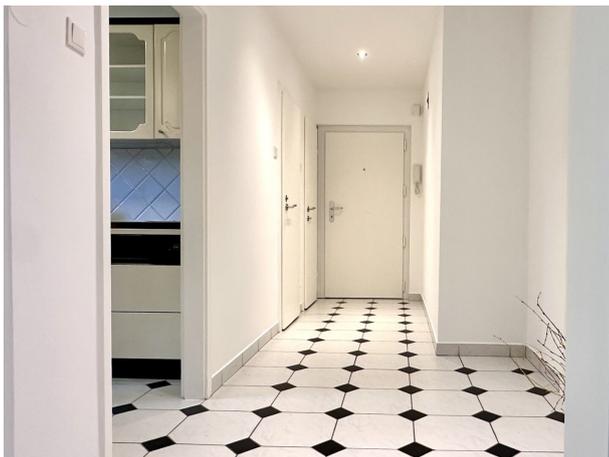
Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	43,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.167,08 €
Kaltmiete (netto)	840,00 €
Kaltmiete	988,26 €
Betriebskosten:	148,26 €
Heizkosten:	66,66 €
USt.:	112,16 €
Infos zu Preis:	

Die Heizkosten sind inkludiert (Akonto).

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

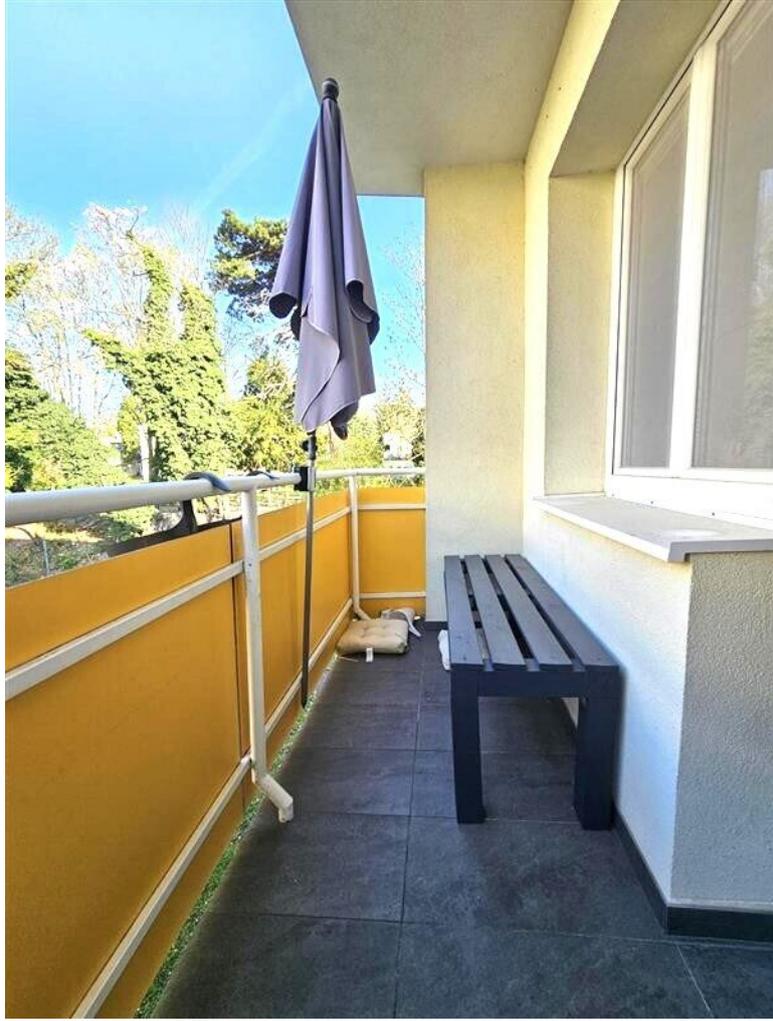
Ihr Ansprechpartner





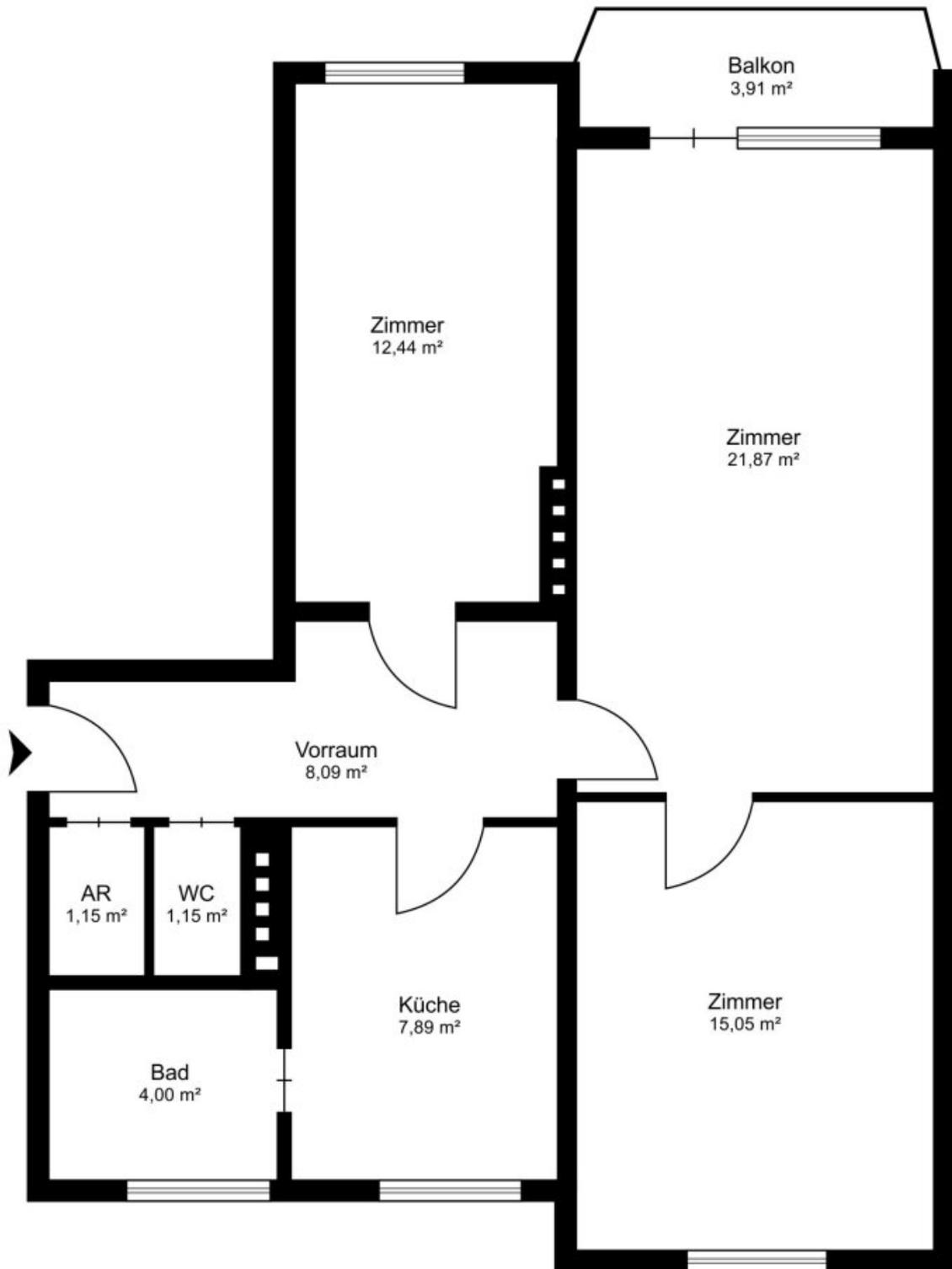












Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im Mezzanin eines ruhigen Mehrparteienhauses überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, idyllischer Lage direkt an der Schwechat und praktischer Nähe zu Kindergarten, Schulen, Nahversorgung, Stadtzentrum sowie dem Doblhoffpark und dem Strandbad Baden. Sie eignet sich ideal für Paare mit Platzbedarf oder kleine Familien, die ein ruhiges, gut angebundenes Zuhause mit hoher Wohnqualität und Homeoffice-Möglichkeit suchen. Die Heizkosten sind in die Miete akontiert inkludiert.

360 Grad-RUNDGANG: [Ihr Traum beginnt jetzt!](https://tour.ogulo.com/iJUf)

Alternativ Link: <https://tour.ogulo.com/iJUf>

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Verdunkelungsvorhang
- Zusätzliches Zimmer – ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer
- Separate Einbauküche mit neuen Geräten
- Modernes Badezimmer mit nagelneuer Walk-in-Dusche
- Separate Toilette
- Abstellraum mit Wasch- und Trockenmaschine
- Kleiner Balkon mit Blick ins Grüne – ruhig und gemütlich

Weitere Merkmale:

- Direkt am Fluss Schwechat gelegen – naturnahes, ruhiges Wohnumfeld
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Vorraum, Küche, Bad und WC
- Innenliegender Sonnenschutz
 - zusätzliches Rollo im Arbeitszimmer
 - Verdunkelungsvorhang im Schlafzimmer
- Vollständige Deckenbeleuchtung in allen Räumen
- Zentrale Öl-Heizung (Heizkosten inkludiert-Akonto)
- Kellerabteil direkt unter der Wohnung
- Praktischer Autoabstellplatz im Innenhof (Gemeinfläche)
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten auf der Straße

Vermietung & Zielgruppe:

- Mietdauer: 3 - 5 Jahre
- Bezug: nach Vereinbarung
- Ideal für Paare oder kleine Familien mit einem Kind, auch mit Homeoffice
- Keine Möblierung – aber sofort bezugsfertig

- Einkommensnachweis erforderlich bei Abschluss

Bitte bewerben Sie sich mit kurzen Angaben zu:

- Vollständigen Kontaktdaten
- Beruf / Beschäftigung
- Monatlichem Haushalts-Nettoeinkommen
- Anzahl der einziehenden Personen
- Gewünschter Mietdauer

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 <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <9.000m
Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <750m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap