

## **Luftige Atelier-Wohnung im Zentrum**



**Objektnummer: 7509/129**

**Eine Immobilie von Silvia Maschat Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	89,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	6,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.045,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	830,00 €
<b>Kaltmiete</b>	950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	95,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

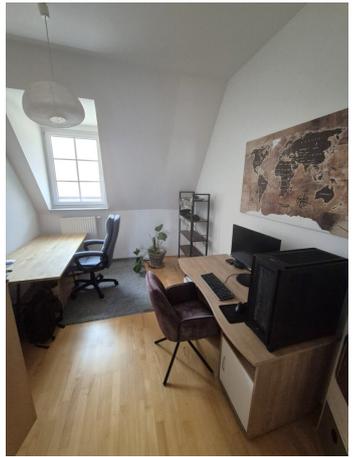
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Maschat**







# Objektbeschreibung

Eine Wohnung mit dem Wow-Effekt!

Über eine eigene Stiege erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoß im 1. OG. Im Eingangsbereich befinden sich Garderobe, Bad mit Wanne, WM-Anschluß, WC und Fenster. Weiters ein zweites WC/Abstellraum. Daran anschließend öffnet sich der über 40 m<sup>2</sup> große Raum, der Küche, Ess- und Wohnbereich beherbergt. Ein hoher Raum, große Fenster, sowie eine große Lichtfläche im Dach vermitteln eine lichte und luftige Atmosphäre. Der mediterrane Charakter wird durch den hellen Terracotta-Boden unterstrichen. Der Raum ist mit Klimaanlage und elektrischer Beschattung ausgestattet. Ergänzt wird er durch einen sonnigen Balkon zum Innenhof sowie zwei Schlafzimmern. Ein Kfz-Stellplatz kann auf Wunsch zusätzlich angemietet werden.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <10.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <1.000m

### Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap