

**renovierte 123 m² 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse,
Wärmepumpenheizung, Fußbodenheizung, Einbauküche**



Objektnummer: 6457/258

Eine Immobilie von Vizute Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	123,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.727,24 €
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.450,59 €
Betriebskosten:	200,59 €
Heizkosten:	109,66 €
USt.:	166,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Diego Vizquete

VIZUETE Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377
H +43 664 470 99 61

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



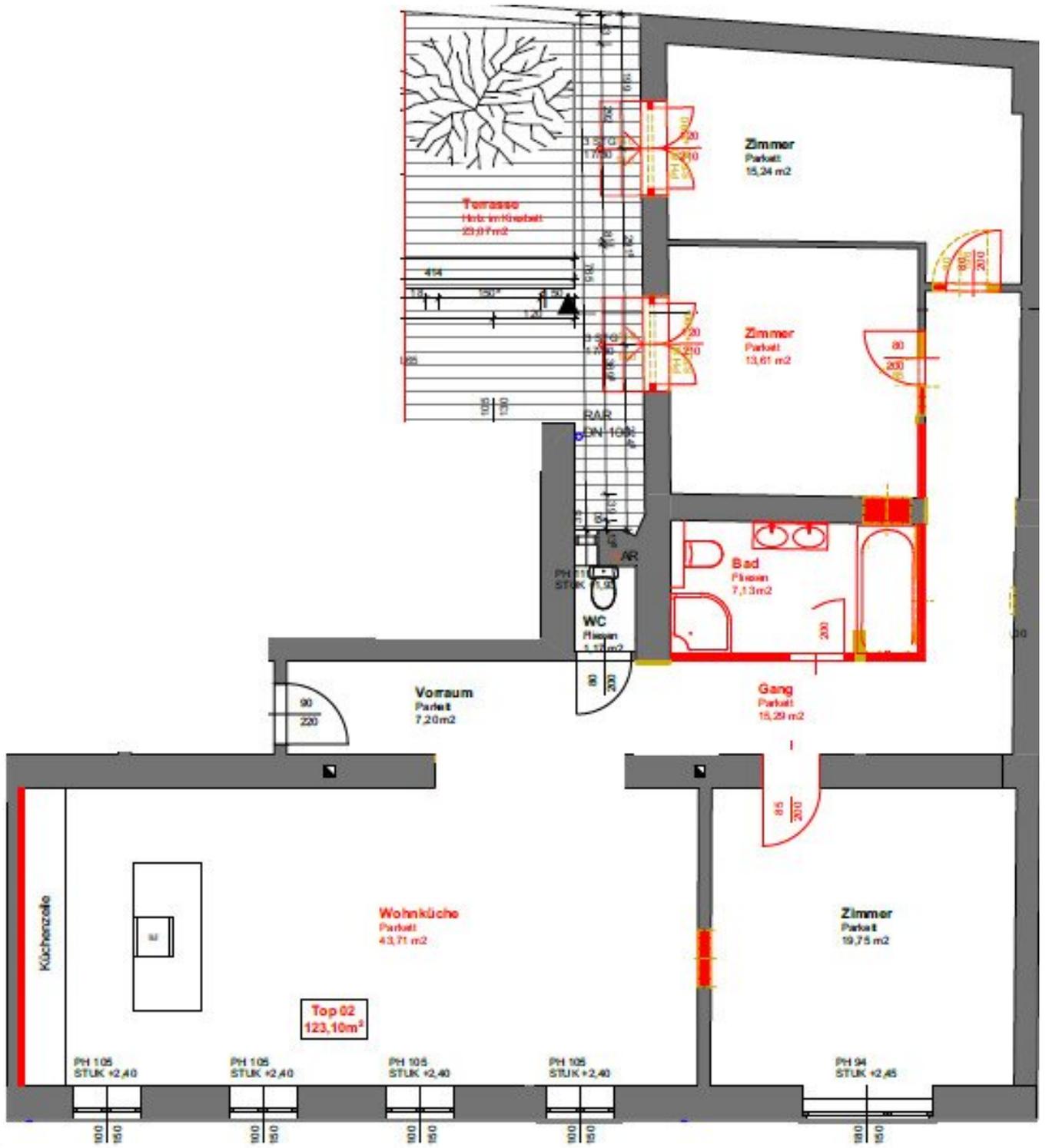












Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt eine im Jahr 2023 renovierte 123,1 m² 4-Zimmer-Wohnung mit einer 23 m² großen Terrasse.

Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

- 43,71 m² Wohnküche
- 19,75 m² Schlafzimmer
- 15,24 m² Schlafzimmer
- 13,61 m² Schlafzimmer
- 1,17 m² Gäste-WC
- 7,13 m² Badezimmer mit WC und Fenster
- 7,20 m² Vorraum
- 15,29 m² Gang

Highlights und Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküche inkl. Siemensgeräten mit Kochinsel (weiße Lackfront, Mikrowelle, Geschirrspüler, extra Backrohr, 80 cm Ceranfeld in der Kochinsel, Dunstabzug, Kühl- und Gefrierschrank 177 cm hoch)
- Badezimmer mit WC, Waschmaschinenanschluss, viertelrunde 90/90 cm Dusche, 175/70 cm Badewanne, Waschtisch, weißer 180/60 cm elektrischer Handtuchrockner

- Wärmepumpenheizung - Heizung und Kühlung über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- WKIII Einbruchhemmende- und Brandschutztüre
- Alarmanlagevorbereitung
- Haussatellitenanlage
- perfekte Dämmung, Innenwanddämmung mit Kalziumsilikatplatten, Dämmung mit 20-30 cm XPS und ca. 15-20 cm Wolle unterhalb der Terrasse
- 23 m² Terrasse
- 5 m² Kellerabteil

Kostenaufstellung:

Miete exkl. Mwst.: € 1.250,-

10% Mwst.: € 125,-

Betriebskostenaktonto: € 200,59

10% Mwst.: € 20,06

Brutto-Miete: € 1.595,65

Heizkostenaktonto exkl. Mwst.: € 109,66

20% Mwst.: € 21,93

Brutto-Miete inkl. Heizkostenaktonto: € 1.727,24

Bei den Betriebskosten handelt es sich um Akontozahlungen, welche am Ende des Jahres nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet werden.

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass zu dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap