

**78m² 3-Zimmer Neubau-Dachgeschoß-Wohnung mit
Balkon, Wärmepumpe-Fußbodenheizung, Einbauküche**



Objektnummer: 6457/262

Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.432,08 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.226,03 €
Betriebskosten:	126,03 €
Heizkosten:	69,54 €
USt.:	136,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Diego Vizuite

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.

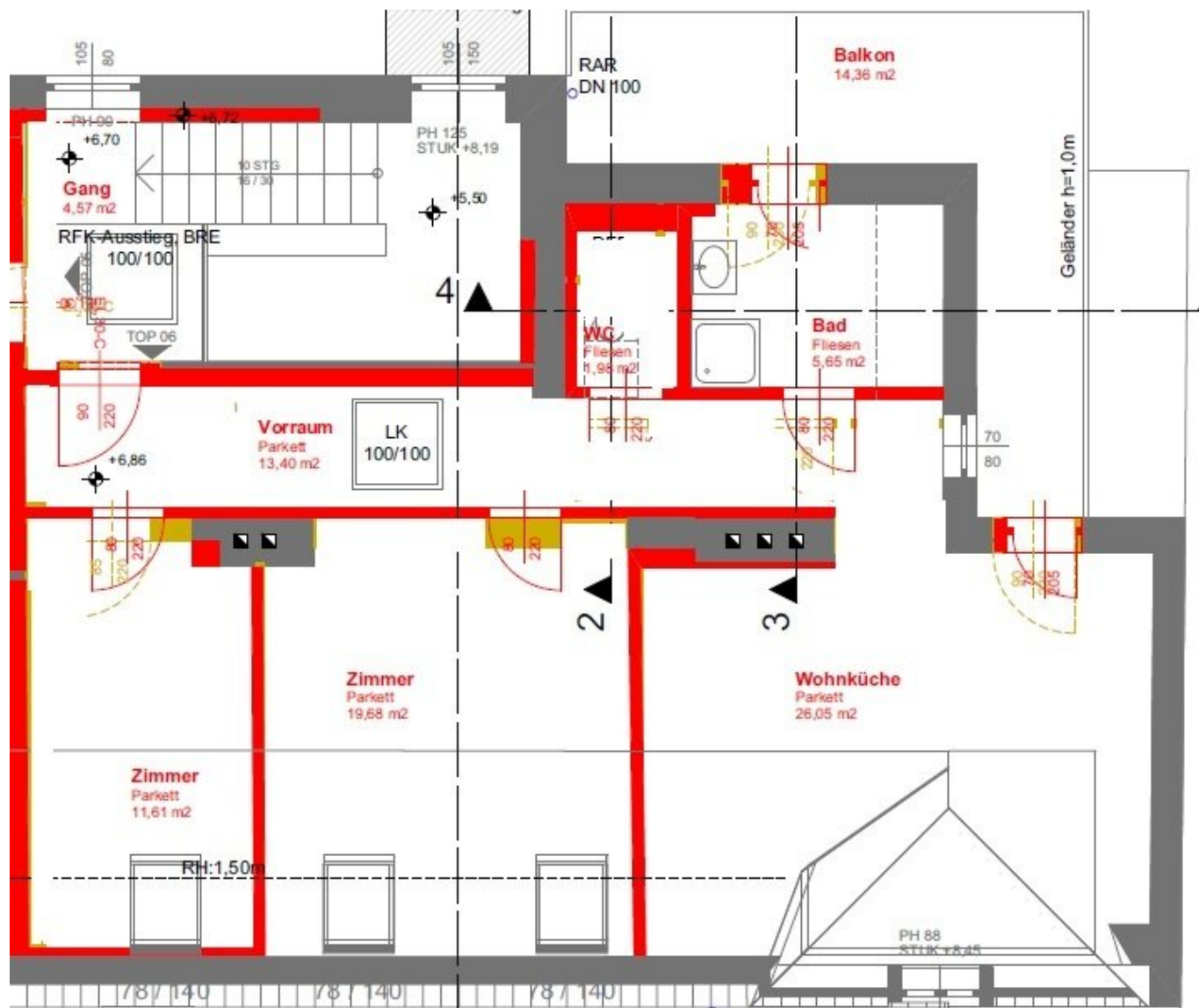












Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer Neubau-Dachgeschoß-Wohnung mit Balkon

Zur Vermietung gelangt eine **Neubau-3-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung im 2. Stock OHNE LIFT mit ca. 78m² Wohnfläche** sowie einem großzügigen **14m² Balkon**. Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort.

Raumaufteilung (ca. 78m²):

- 26,05 m² Wohnküche
- 11,61 m² Schlafzimmer
- 19,68 m² Schlafzimmer
- 5,65 m² Badezimmer mit Balkontüre
- 1,98 m² WC
- 13,40 m² Vorraum
- 5m² Kellerabteil

Zusätzlich:

- 14,36 m² Balkon

Highlights & Ausstattung:

- **Hochwertige Einbauküche** inkl. Siemens-Geräten
(Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld, Kühl-/Gefrierschrank)
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche, WC, Handtuchtrockner & Waschmaschinenanschluss
- **Wärmepumpenheizung** – Heizen & Kühlen über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

- **Klimaanlage**
- **Elektrische Rollläden** an allen **Fenstern und Balkontüren**
- **Elektrische Markisetten** an allen **Velux-Dachflächen-Fenstern**
- **Badezimmer mit Balkontüre**
- **Brandmelder**
- Sicherheit durch **WKIII Einbruchhemmende- und Brandschutztüre & Alarmanlagenvorbereitung**
- **Haussatellitenanlage und Netzwerkverkabelung**
- **Perfekte Wärmedämmung** (26cm Passivhausklemmfilz)

Betriebskosten:

Die angegebenen Betriebskosten sind **Akontozahlungen** und werden am Jahresende nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

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