

Helle 2-Zimmer Wohnung im Stadtzentrum von Baden - Ruhelage



Objektnummer: 8473/79

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,76 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	931,00 €
Kaltmiete (netto)	650,00 €
Kaltmiete	745,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
Heizkosten:	85,00 €
USt.:	101,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Harald Winter

Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2
2500 Baden

T +43 664 639 22 01





Objektbeschreibung

In **sehr guter, zentraler und ruhiger Lage** in der Nähe des Casino Baden und dem Grünen Markt gelangt eine sehr **helle 2 Zimmer Wohnung** in einem Altbau-Wohnhaus zur Vermietung. Die Altbauwohnung überzeugt durch den Charme eines Altbaus (Raumhöhen, Fenster,..) aber auch durch die Ruhelage und Helligkeit der Räume (große Fenster, Ausrichtung in einem ruhigen und begrünten Innenhof).

Die Wohnung besteht aus einer Küche (mit kleiner Küchenzeile), einem Bad/WC, einem großzügigen Wohn/Esszimmer und einem Schlafzimmer. Alle Fenster sind auf den Innenhof ausgerichtet. Zusätzlich kann auch eine **großzügige Sonnenterrasse** (im ruhigen und hellen Innenhof) mitbenutzt werden.

Die gesamte Wohnung ist neu ausgemalt und mit einem Eichen-Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Duschkabine (mit Sitzgelegenheit und Massagedüsen, einem Waschbecken samt Unterbaukasten und dem WC vollwertig möbliert. **Die Wohnung kann sofort bezogen werden.**

Das Mietobjekt kann auch sehr gut als Praxisraum (kleine Küche / Vorraum, großer Behandlungsraum und 1 zusätzliches Zimmer) genutzt werden

Das Mietshaus selbst wurde / wird laufend instand gehalten (Fassade, Eingangsportale, Stiegenhaus und Terrassen wurden erst kürzlich erneuert) und befindet sich dementsprechend in einem guten Zustand und bester Badener Citylage.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap