

**Baden Zentrum, großzügige 1 Zimmerwohnung,  
Hofruhelage**



**Objektnummer: 1858/10178**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.041,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	608,10 €
<b>Kaltmiete</b>	772,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,53 €
<b>Heizkosten:</b>	160,00 €
<b>USt.:</b>	109,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



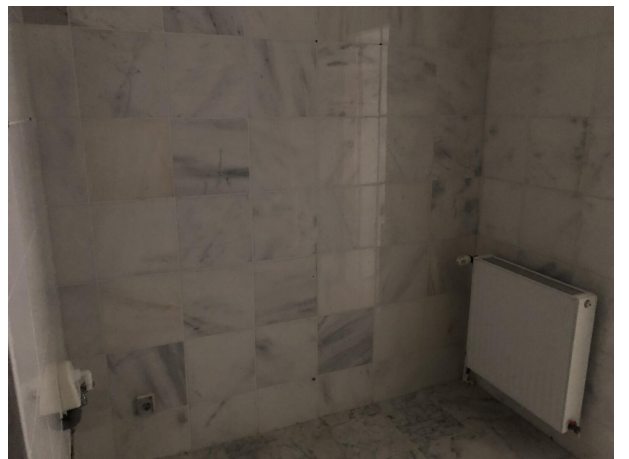
**Michael Vajk**

Netmakler  
Bergmillergasse 3 / 3

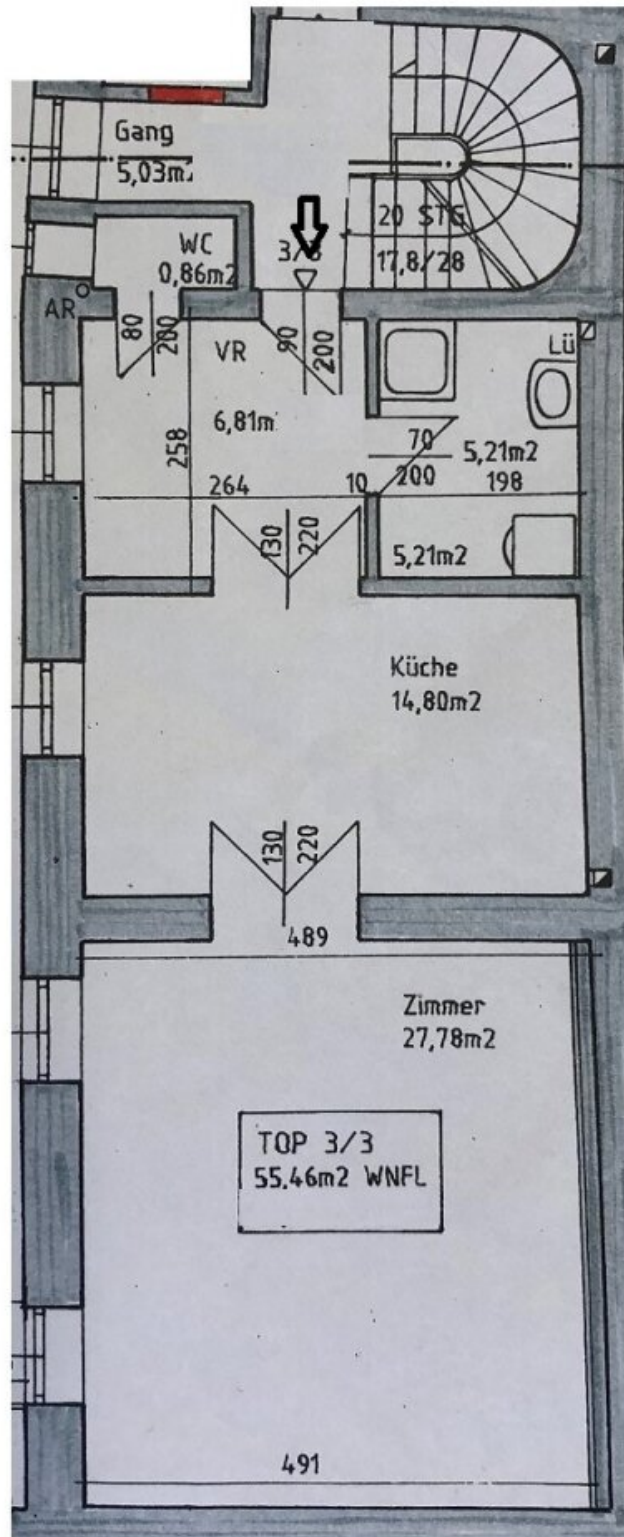












## Objektbeschreibung

Mitten in der Fußgängerzone von Baden, in einem um die Jahrhundertwende erbauten Haus, befindet sich diese großzügig geschnittene, gemütliche Wohnung im 1. Stock ohne Lift, im ruhigen Innenhof. Trotz der perfekten Lage in der Fußgängerzone ist die Wohnung durch die Lage im Innenhof absolut ruhig. Viele Geschäfte und Lokalitäten, das Casino und der Kurpark, der Grüne Markt, Schulen und Kindergärten, Ärzte und Vieles mehr ist direkt von der Wohnung mit wenigen Schritten erreichbar. Auch der Bahnhof Baden ist zu Fuß in nur 10 Minuten erreichbar. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und auch eine Küche ist bereits vorhanden.

Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung: Vorraum, Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluß, separates WC, Küche mit Platz für Tisch und Sessel, Wohn/Schlafzimmer

Heizung: Hauszentralheizung

Zusätzlich zur Miete von 668,91 inkl. Ust und den BK 180,98 inkl. Ust ist noch ein Heizungsaconto in Höhe von 192,-- inkl. Ust. zu bezahlen, somit monatlich GESAMT 1.041,89 (Miete, Betriebskosten und Heizung). Eine Kautions in der Höhe von 3.000,-- ist zu hinterlegen.

Besichtigungen sind generell gerne flexibel möglich. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap