

2-Zimmer Wohnung inkl. Loggia & Parkplatz!



Objektnummer: 310984

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisabethstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	66,12 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Gesamtmiete	1.049,00 €
Kaltmiete (netto)	859,25 €
Kaltmiete	1.031,75 €
Betriebskosten:	172,50 €
USt.:	17,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

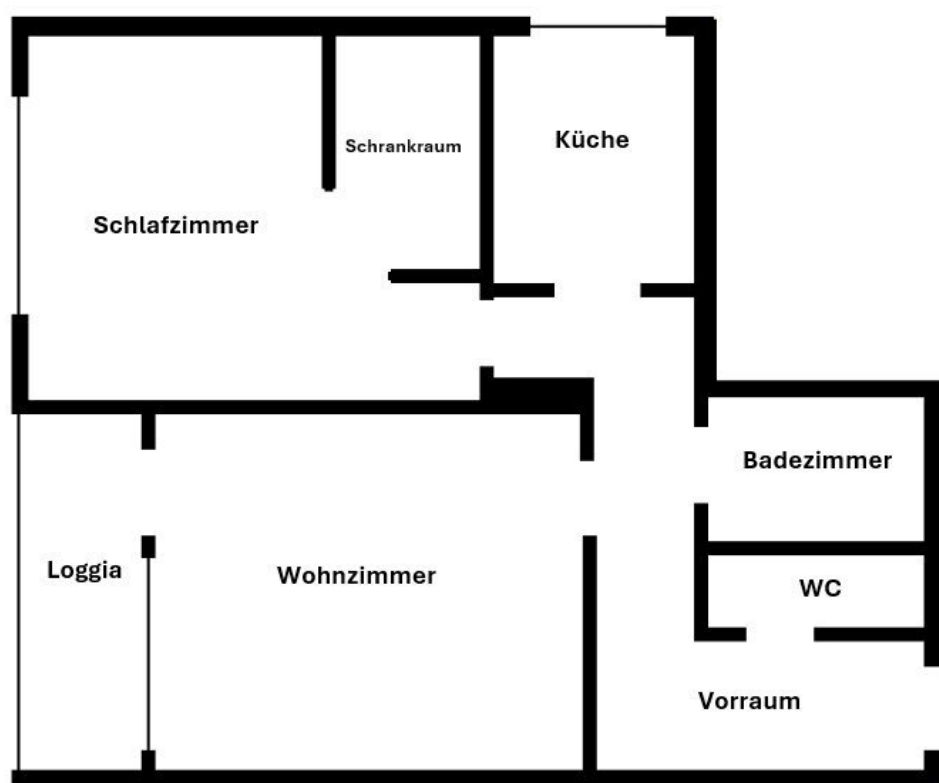
BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28









Hierbei handelt es sich um eine Handskizze.
Die Gegebenheiten vor Ort können abweichen.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gut aufgeteilte und gepflegte Wohnung in attraktiver, ruhiger Lage von Baden. Sie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie zahlreiche Extras, die für Wohnkomfort sorgen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladendes Vorzimmer mit Platz für eine Garderobe. Rechter Hand befindet sich ein separates WC. Vom Gang aus gelangen Sie in das großzügige, helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur westseitigen Loggia. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne sowie viel Sonnenlicht – dank elektrischer Markise lässt sich der Außenbereich angenehm beschatten.

Das Wohnzimmer ist zudem mit einer Klimaanlage ausgestattet, die an warmen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt. Fliegengitter an den Fenstern schützen zuverlässig vor Insekten und ermöglichen ungestörtes Lüften.

Gegenüber des Wohnzimmers befindet sich das modernisierte Badezimmer mit Badewanne. Die separate, gepflegte Küche bietet ein Fenster sowie ausreichend Arbeitsfläche – ideal für alle, die gerne kochen.

Das Schlafzimmer punktet mit seiner angenehmen Größe und einem angrenzenden Schrankraum, der praktischen Stauraum bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt hier ein elektrischer Rollladen, der für optimale Verdunkelung sorgt.

Raumaufteilung im Überblick:

- Vorzimmer
- Separates WC
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Westseitige Loggia mit elektrischer Markise und weitläufigem Grünblick
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne
- Separate Küche mit Fenster

- Großes Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum
- Elektrischer Rollladen im Schlafzimmer
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Fliegengitter an den Fenstern im Wohnzimmer

Ein eigener Autoabstellplatz sowie ein praktisches Kellerabteil runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Kurstadt Baden und zeichnet sich durch ihre attraktive und zentrale Position aus. Die Stadt Baden verfügt über eine perfekte Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie diverse Bildungseinrichtungen wie Volksschulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Fußgängerzone und das Stadtzentrum von Baden liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Wohnung und gestalten Sie Ihren Traum von einem Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit sowie das aktive Leben in der Stadt und all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Lassen Sie sich diese wunderbare Wohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <750m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap