

**Exklusiv renovierte und ausgestattete Altbauwohnung mit  
Dachterrasse im Schlossergäßchen - Baden bei Wien**



**Objektnummer: 8473/84**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.470,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.158,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,33 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	161,67 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Für die hochwertige Wohnungsausstattung ist eine gesonderte Möbelmiete / Ablöse zu vereinbaren.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



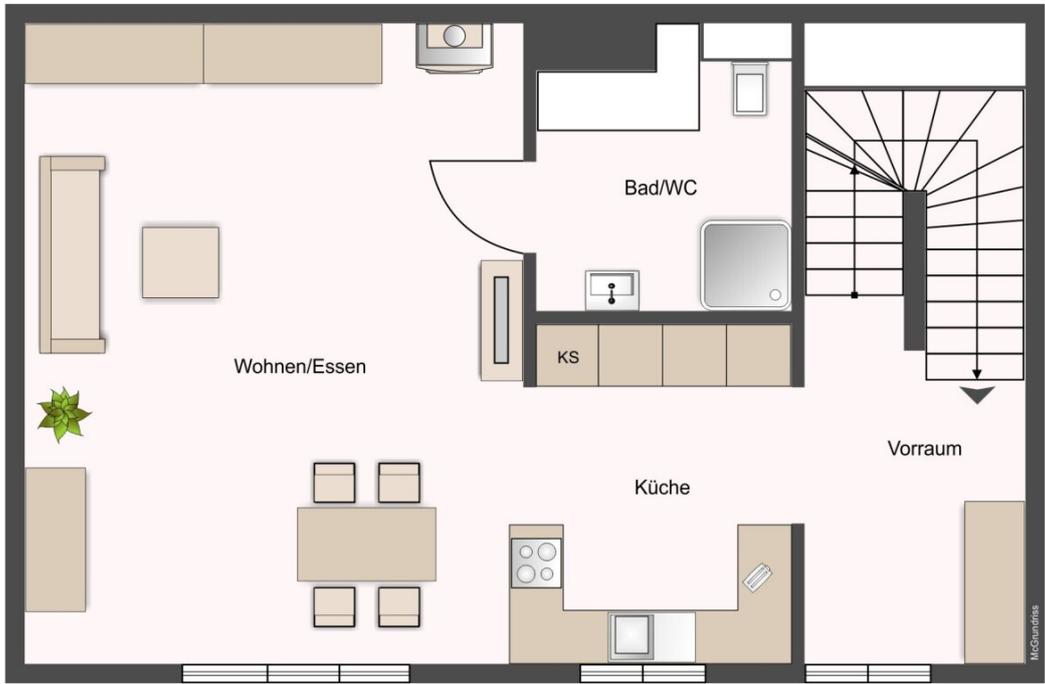


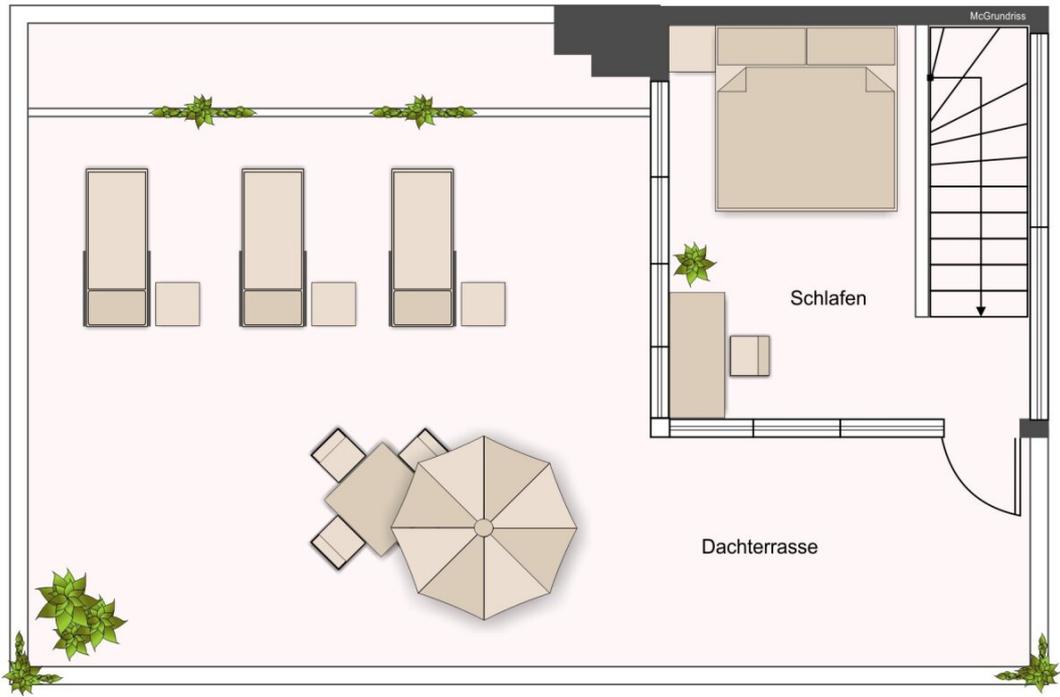












## Objektbeschreibung

### **Einzigartige Gelegenheit für ein Wohnen mit Stil inmitten der Kurstadt Baden!!**

Zur Vermietung gelangt der Wohnbereich eines hochwertig sanierten und ausgestatteten Hauses aus dem 18. Jahrhundert im romantischen Schlossergässchen in bester Innenstadtlage der Stadt Baden.

Das Haus mit Geschichte – zu früheren Zeiten wohnte und werkte in diesem „Handwerker“ Haus ein für die Kaiser Familie tätiger Schmid – wurde vor einigen Jahren hochwertig generalsaniert, zeitgemäß adaptiert und stilvoll ausgestattet.

Der Wohnbereich dieses Hauses befindet sich im Obergeschoß und besteht aus einem Vorraum, einem **offenen Wohn / Essbereich**, einem Bad / WC sowie eine **Schlafbereich im Dachgeschoß**. Vom Schlafbereich – welcher sehr hell und lichtdurchflutet ist – gelangen Sie auf die **ca. 25m<sup>2</sup> große Dachterrasse**, die zu jeder Jahreszeit zum Verweilen und Genießen einlädt.

Die besondere Wohnatmosphäre entsteht durch das Gesamtensemble: Die idyllische Lage im Schlossergässchen, das Wohngefühl in den alten Gemäuern des Hauses aus dem 18. Jahrhundert, den modernen, offenen und hellen Wohnbereich mit seiner sehr hochwertigen Ausstattung und den **wunderbaren Blick in und über das Schlossergässchen und den Gutenbrunnerpark**.

Ja, die Dachterrasse stellt sicherlich aufgrund seiner Großzügigkeit und Einzigartigkeit im Schlossergässchen eines der Highlights der Wohnung dar.

**Das Mietobjekt bietet für 1-2 Personen die Voraussetzungen für ein qualitatives Leben inmitten der Stadt Baden**, aber trotzdem haben Sie Freiraum und Natur rund um sich. **Kurz gesagt: Ein Wohnen mit Stil inmitten der Kurstadt Baden!**

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 <2.500m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap