

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Baden - großzügig,
zentral und sofort verfügbar!**



Objektnummer: 310997

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	103,98 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	1.386,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.260,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
USt.:	126,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28









DACHGESCHOSS M 1:100

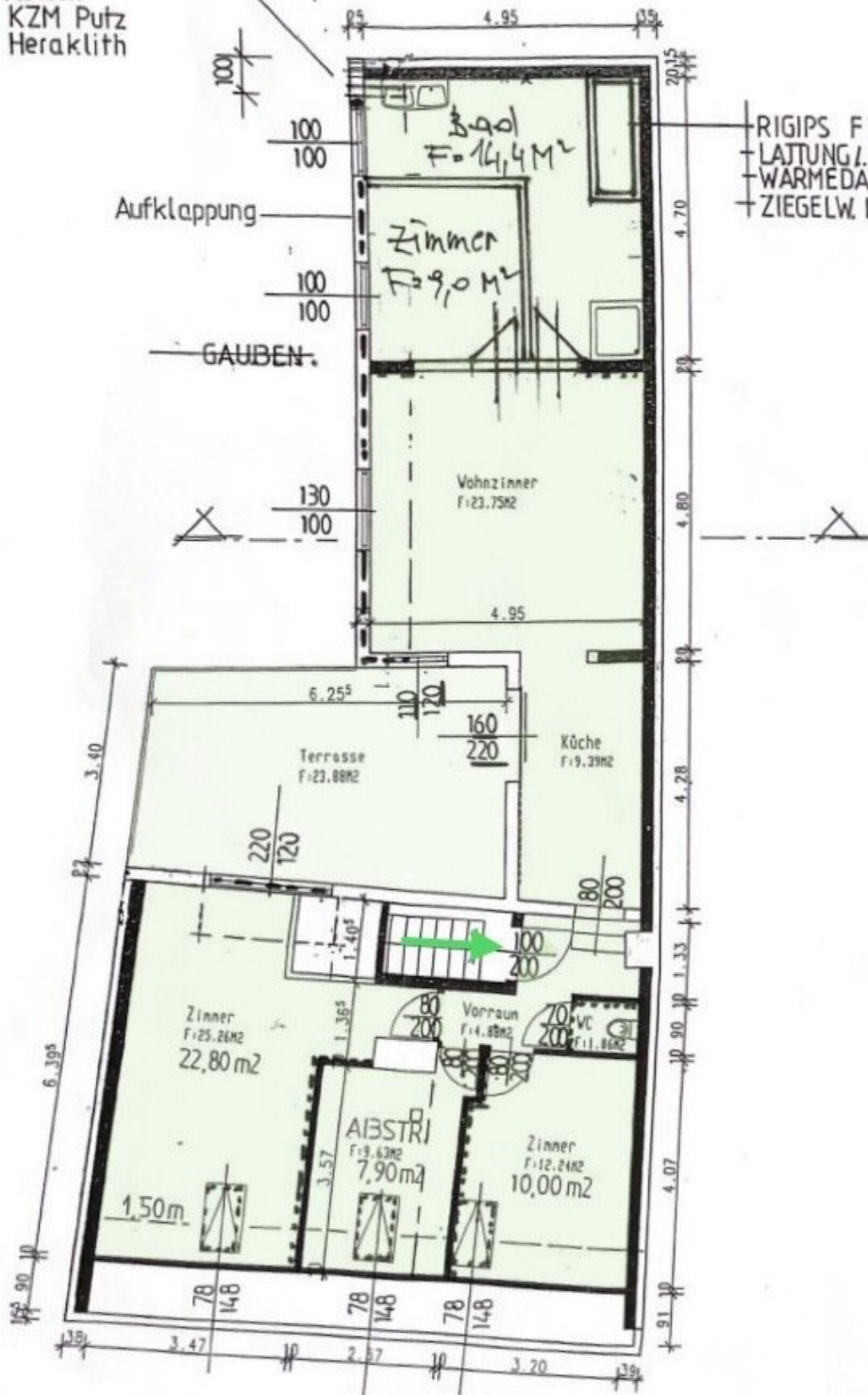


Brandschutz F90
Aussen
KZM Putz
Heraklith

Aufklappung

GAUBEN.

RIGIPS F30
LÄTTUNG /
WARMEDAMMG,
ZIEGELW. Bestand



Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen Badens, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung(ohne Lift), die Komfort und besonderen Charme vereint.

Mit einer Wohnfläche von ca. **104 m²** sowie einer herrlichen **Terrasse mit rund 23 m²** bietet dieses Zuhause reichlich Raum für Individualität und Lebensqualität.

Raumaufteilung & Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher, heller Vorraum. Von hier aus gelangen Sie **linkerhand** in den großzügigen **Wohnbereich mit offener Küche**, der durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur **Terrasse** besticht.

Das **Badezimmer** ist mit **Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken** sowie einem **Anschluss für die Waschmaschine** ausgestattet.

Zurück im Vorraum erreichen Sie **rechterhand** das separate **WC**, ein **Zimmer mit ca. 10 m²**, einen praktischen **Abstellraum (ideal auch als Homeoffice)** sowie ein weiteres, geräumiges **Schlafzimmer**.

Lage & Infrastruktur

Die **Wassergasse** zählt zu den besonders ruhigen und dennoch zentralen Wohnadressen Badens. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die **Fußgängerzone**, den **Kurpark**, zahlreiche **Geschäfte, Restaurants, Cafés** sowie kulturelle Einrichtungen.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: Sowohl die **Badner Bahn** als auch der **Bahnhof Baden** befinden sich in bequemer Reichweite – so sind Sie in rund **30 Minuten in Wien**. Auch **Schulen, Kindergärten** und **Nahversorger** liegen in unmittelbarer Umgebung.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <250m
Post <250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <250m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap