

## Single Paradies – Erholung im Helenental!



Wohnbereich / Balkon

**Objektnummer: 19512**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 2500 Baden                       |
| Baujahr:          | 1999                             |
| Zustand:          | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:       | 44,13 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:       | 52,41 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 1                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Balkone:          | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 680,00 €                         |
| Kaltmiete (netto) | 498,58 €                         |
| Kaltmiete         | 618,18 €                         |
| Betriebskosten:   | 119,60 €                         |
| USt.:             | 61,82 €                          |
| Provisionsangabe: |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



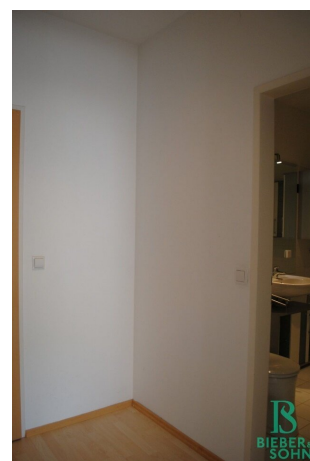
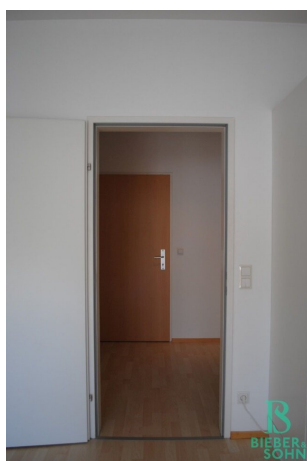
**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B





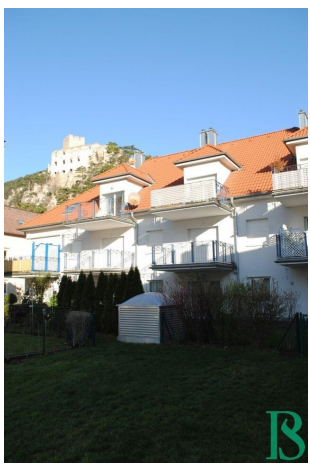






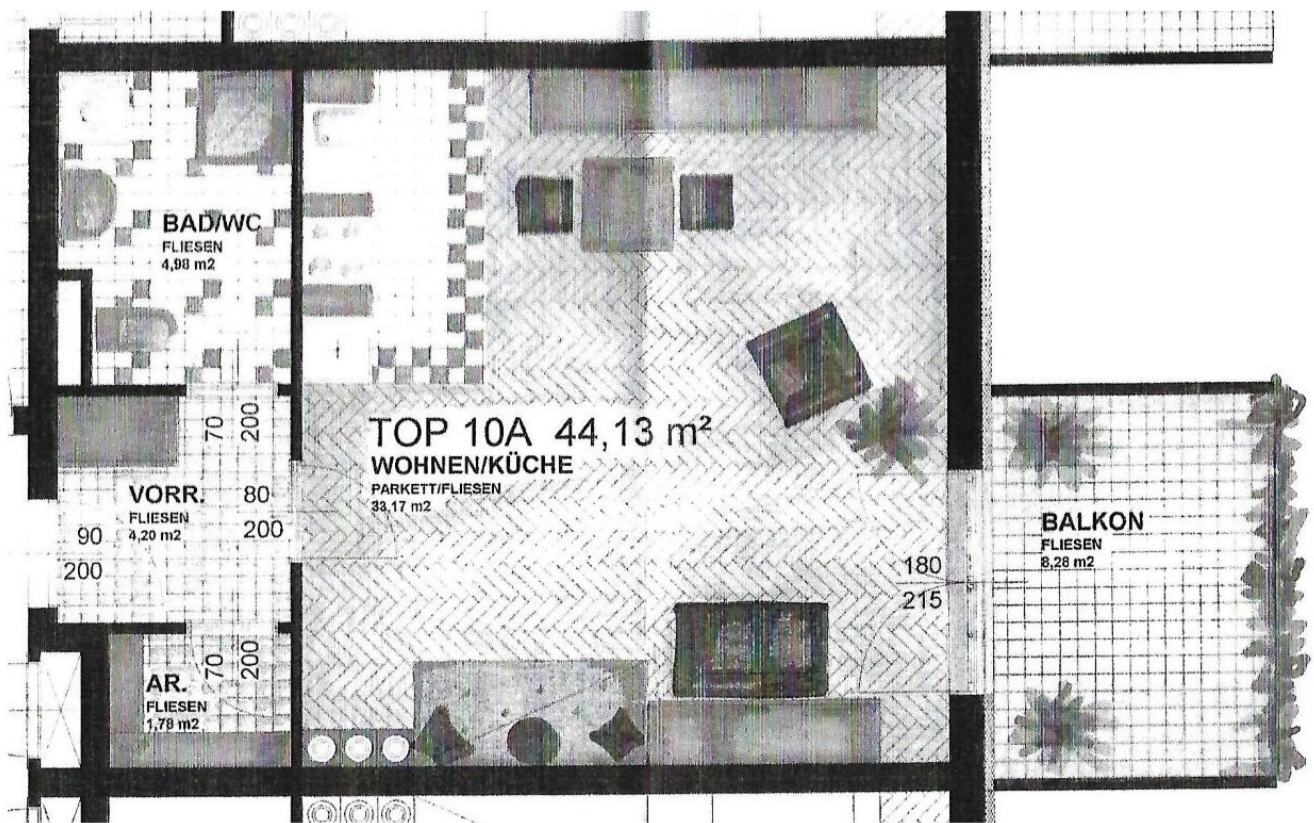












## Objektbeschreibung

Das romantische Helenental ist ein altbekanntes Erholungsgebiet für das nahe Wien sowie die Badener Kurgäste und steht als Naturschutzgebiet "Hoher Lindkogel - Helenental" unter dem besonderen Schutz der niederösterreichischen Landesregierung.

Am Talbeginn, zwischen den beiden Burgruinen Rauheneck und Rauhenstein, befindet sich in einem 1999 erbauten Wohnhaus im Dachgeschoss (2. Liftstock), diese wunderschöne, ca. 44 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung mit traumhaften Ausblick.

Die Wohnung ist übersichtlich und großzügig aufgeteilt; ein kleiner Vorraum, ein großes Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, ein Abstellraum und der große Wohnbereich mit einer Küchenzeile und dem sehr großen Balkon.

Nicht nur der Ausblick von dem ca. 8,30 m<sup>2</sup> großen Süd-West Balkon oder dem großen Allgemeingarten sind die Besonderheiten dieser Single-Wohnung; schöne Laminatböden im Wohnbereich, elegante Fliesen im Sanitärbereich, Telefon-, Kabel- und Satelliten- Anschluss, Gegensprechanlage, Küchenzeile mit allen Geräten, ein Kellerabteil und ein Garagenplatz, der um 85,00 EUR/p.m. dazu gemietet werden kann, sind die Ausstattungsmerkmale dieser perfekten Wohnung.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung und wird mit einem Acconto von 55,20 EUR zur monatlichen Miete hinzugerechnet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung zur Busstation 552 und 459 ist in 7 Gehminuten erreichbar sowie die Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet mit einer Möglichkeit auf Verlängerung.

Einziehen - Erholen - Genießen!

Miete (netto): 498,58 EUR

Betriebskosten (netto): 119,60 EUR

Heizkosten (netto): 46,00 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 71,02 EUR

Gesamtmiete: 735,20 EUR

Kaution: 2.205,60 EUR



Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.