

## **4-Zimmer Wohnung - In absoluter Zentrumslage!**



BESTLIST  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 311007**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 85,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.041,03 €
Kaltmiete	1.513,64 €
Betriebskosten:	222,61 €
USt.:	176,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Sostar**

BESTLIST Immobilien  
Vöslauer Straße 2

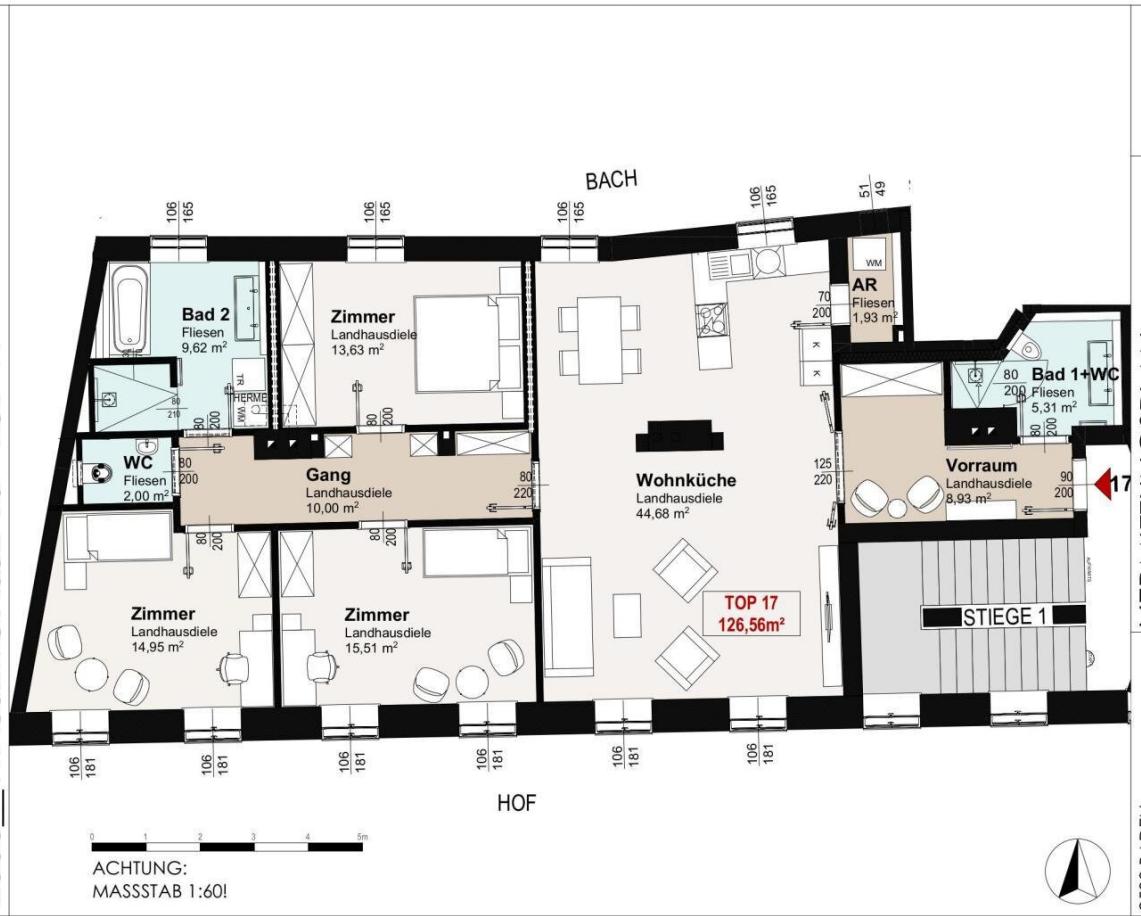






BESTLIST  
IMMOBILIEN

# 2500\_WASSERGASSE 16 - TOP 17



**VERMIETUNGSPLAN**  
**TOP 17**  
**1. OBERGESCHOSS STIEGE 1**

2500 BADEN  
WASSERGASSE 16

**FORM + FUNKTION**  
ARCHITEKTURBURO  
Baumeister und Innenarchitekt für Wohn-  
und Gewerbebau  
Tel. 07122/211100  
Fax 07122/211101

PL. NR.: 0.1.13  
Rauhfläche:  
gric: 1:50  
Zeichner: M. H. / S. H.  
Kontrolliert: M. H. / S. H.  
Unterschrift: M. H. / S. H.  
Valenz:



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne, **sanierte 4-Zimmer Altbau-Wohnung** in absoluter Zentrumslage inmitten der Kaiserstadt Baden.

Diese stillvoll sanierte Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrparteienhauses in der Fußgängerzone Badens.

Diese attraktive 4 Zimmer-Wohnung mit einer **Wohnfläche von 126,56 m<sup>2</sup>** teilt sich wie folgt auf:

- 1 großer Vorraum
- 1 sehr große Wohnküche mit einer neuen EWE Küchenzeile und AEG Geräten
- 3 helle und große Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 WC's
- 1 Abstellraum

Öffnet man die Eingangstüre und betritt die Altbauwohnung, gelangt man direkt in das **große Vorzimmer**. Dieses bietet genügend Platz für eine Garderobe, einen Schrank und auch für eine Sitzmöglichkeit.

Das erste der beiden **Badezimmer** ist vom Vorzimmer aus begehbar, verfügt über eine **Walk-In Dusche** und ein WC und ist in **harmonischen Beige-Tönen** gehalten - Topmodern und gleichzeitig sehr stilvoll!

Des Weiteren gelangt man vom Vorzimmer aus in die große **lichtdurchflutete Wohnküche**.

Die Wohnküche verfügt über **45 m<sup>2</sup>** und bietet somit ausreichend Platz für einen gemütlichen Ess- und Wohnbereich.

Eines der Highlights dieses Raumes ist die **neuwertige EWE Küche**. Diese besticht mit ihren neuen AEG Geräten und Nanaoo Oberflächen, welche sehr pflegeleicht sind. Der Zubereitung von köstlichen Speisen steht somit nichts mehr im Wege.

An die Küche schließt ein **Abstellraum** an, welcher genügend Platz bietet, unter anderem auch für eine Waschmaschine.

Von dem hellen Wohnbereich aus gelangen Sie in den geräumigen Gang, von diesem aus sind alle **drei Schlafzimmer** zentral begehbar.

Jedes der Schlafzimmer verfügt über ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderkasten und noch für vieles mehr. Eines der Schlafzimmer ist Richtung Norden ausgerichtet, die anderen beiden blicken in den ruhigen Innenhof.

Am Ende des Ganges befindet sich das zweite **Badezimmer** und ein **separates WC**. Das **Tageslicht-Badezimmer** ist mit einer **Walk-In Dusche** und einer **Badewanne** ausgestattet.

Des Weiteren bietet das Badezimmer noch genügend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner.

### **Lage:**

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre tolle Raumaufteilung und durch die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Lage inmitten von Baden! Durch die zentrale Lage der Wohnung am Beginn der Fußgängerzone sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die wichtigsten kulturellen Einrichtungen sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. quasi "ums Eck".

Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten - ÖBB Bahnhof in ca. 6 min., Badener Lokalbahn und Busbahnhof: 5 min.

**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 Ausdrucke 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.

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 <500m  
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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap