

**Leben und Wohnen in Zentrumsnähe!**



Zimmer 1 - Balkon

**Objektnummer: 19576**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 239,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,97
<b>Gesamtmiete</b>	928,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	652,42 €
<b>Kaltmiete</b>	844,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,94 €
<b>USt.:</b>	84,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

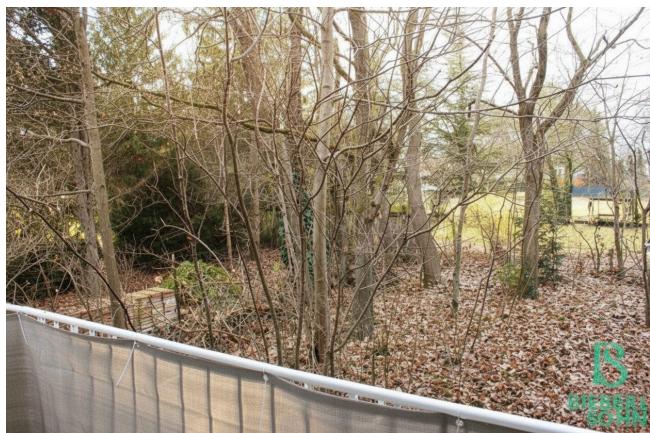
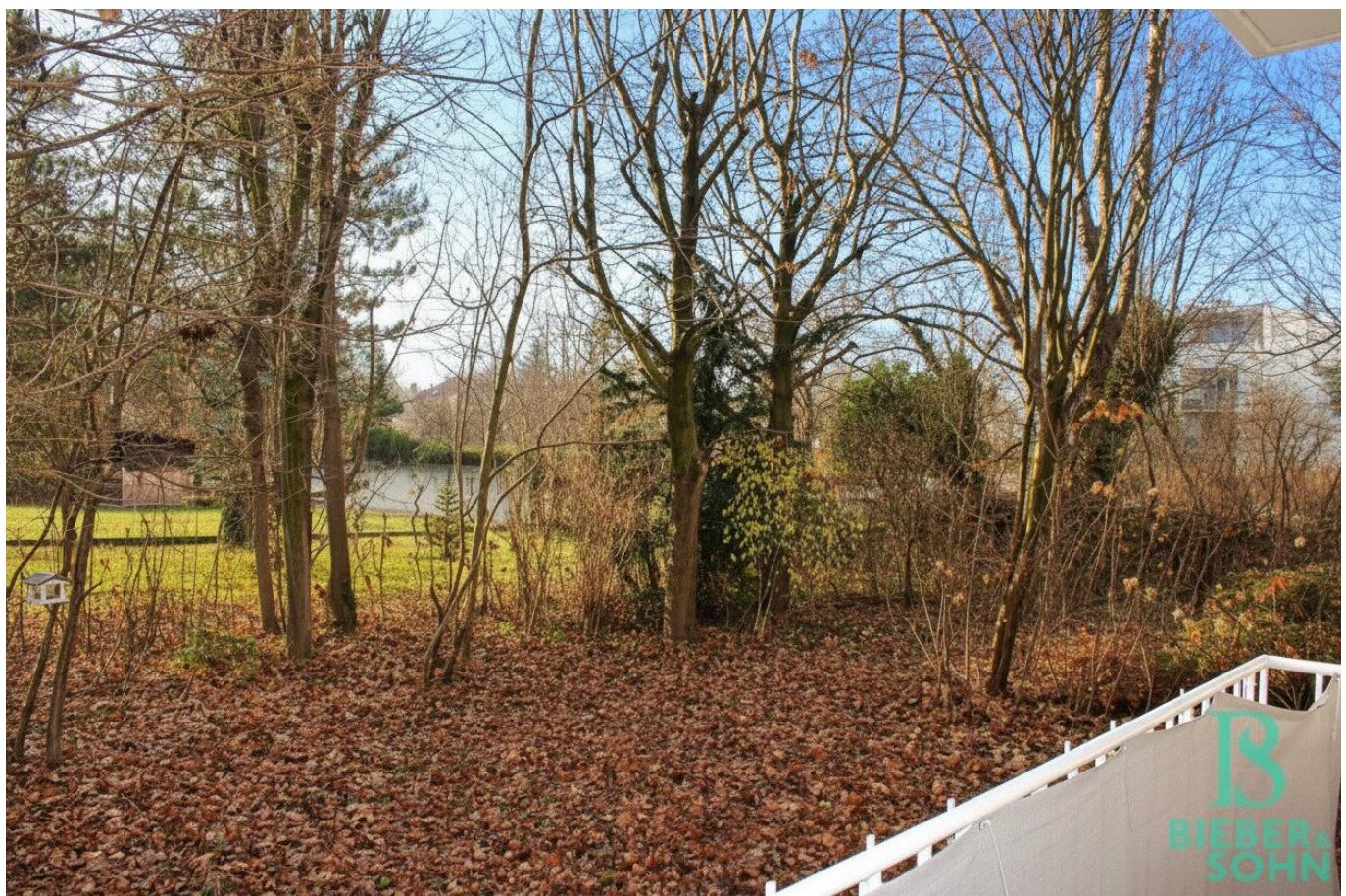
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH

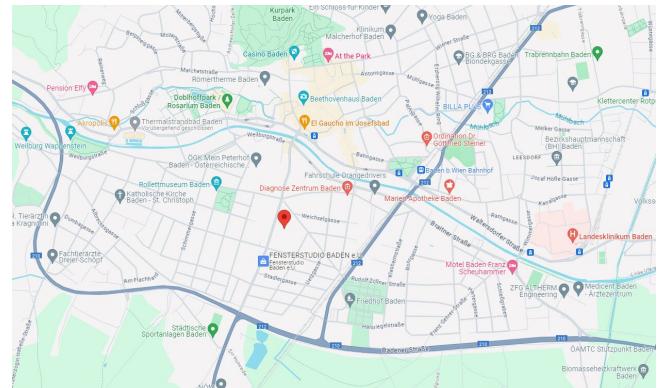


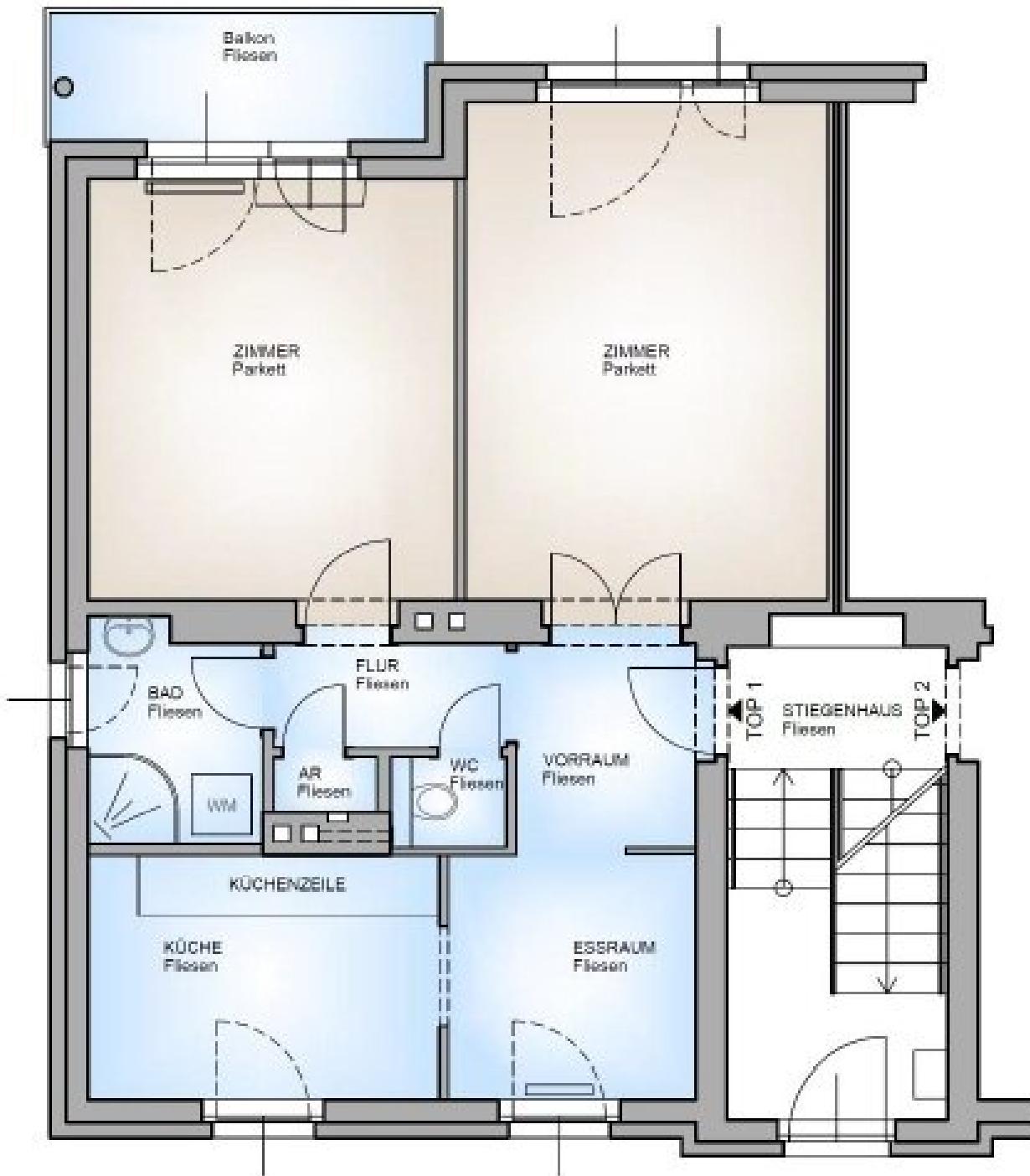












## Objektbeschreibung

In einer, mit viel Grünanlagen gelegener Wohnhaussiedlung, befindet sich im Erdgeschoss, diese sonnige und großzügige ca. 64m<sup>2</sup> große 2 1/2 Zimmer Balkon Wohnung.

Ein Vorraum mit einem Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, einem WC und einem Abstellraum, 2 große Zimmer und 1 kleines Durchgangszimmer, eine große Küche, ein sonniger Süd Balkon, ein Kellerabteil und ein allgemeiner Garten bietet diese Wohnung an.

Die Ausstattung ist gut – Parkettböden in den Wohnbereichen, moderne Verfliesung im Sanitärbereichen, Isolierglasfenster, Waschmaschinenanschluss, Gegensprechanlage und Kabelanschluss.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung.

Die Lage und Verkehrsanbindung werten die Wohnung auf! Zu Fuß sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs unmittelbar vor der Tür, in 10 Gehminuten das Zentrum von Baden und nur 5 Gehminuten länger, der Hauptbahnhof Baden.

Bildung, Kultur, Kulinark, Freizeit und Sport – wenn nicht in Baden, wo sonst! Dafür steht Baden!

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

Miete (netto): 652,42 EUR

Betriebskosten (netto): 191,94 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 84,43 EUR

Gesamtmiete: 928,79 EUR

Kaution: 2.876,00 EUR

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