

## **Ruhige & helle 2-Zimmer Wohnung im Zentrum von Baden**



**Objektnummer: 8473/90**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 179,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	893,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	610,00 €
<b>Kaltmiete</b>	705,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	98,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Harald Winter**

Winter Immobilien & Investments  
Schlossergäßchen 2  
2500 Baden

T +43 664 639 22 01







## Objektbeschreibung

In **sehr guter, zentraler und ruhiger Lage** in der Nähe des Casino Baden und dem Grünen Markt gelangt eine sehr **helle 2 Zimmer Wohnung** in einem Altbau-Wohnhaus zur Vermietung. Die Altbauwohnung überzeugt durch den Charme eines Altbaus (Raumhöhen, Fenster,...) und durch die Ruhelage und Helligkeit der Räume (große Fenster, Ausrichtung in den ruhigen und begrünten Innenhof).

Die Wohnung besteht aus einer Küche (mit kleiner Küchenzeile), einem Bad/WC, einem großzügigen Wohn/Esszimmer und einem Schlafzimmer. Alle Fenster sind auf den Innenhof ausgerichtet. Zusätzlich kann auch eine **großzügige Sonnenterrasse** (im ruhigen und hellen Innenhof) mitbenutzt werden.

Die gesamte Wohnung ist neu ausgemalt und mit einem Eichen-Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Duschkabine (mit Sitzgelegenheit und Massagedüsen, einem Waschbecken samt Unterbaukasten und dem WC vollwertig möbliert. **Die Wohnung kann sofort bezogen werden.**

**Das Mietobjekt kann auch sehr gut als Praxisraum (kleine Küche / Vorraum, großer Behandlungsraum und 1 zusätzliches Zimmer) genutzt werden**

Das Mietshaus selbst wurde / wird laufend instand gehalten (Fassade, Eingangsportale, Stiegenhaus und Terrassen wurden erst kürzlich erneuert) und befindet sich dementsprechend in einem guten Zustand und bester Badener Citylage.

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 <2.000m

#### 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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap