

## **Sanierte 1,5 Zi. Wohnung in Baden, Nähe Casino & Ruhelage**



**Objektnummer: 8473/99**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Rainer-Ring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	795,00 €
Kaltmiete (netto)	555,00 €
Kaltmiete	630,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	85,00 €
USt.:	80,00 €
Infos zu Preis:	

Heizung erfolgt bequem mittels Fernwärme (Heizkosten A Conto Zahlung bereits inkludiert!!)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Harald Winter**

Winter Immobilien &  
Schlossergäßchen 2  
2500 Baden

T +43 664 639 22 01

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









## Objektbeschreibung

In der Nähe des Casino Baden & dem Grünen Markt gelangt eine 1,5 Zimmer Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch die **zentrale City-Lage** und der **Ruhelage** (Lage im begrünten Innenhof).

Die Wohnung besteht aus einer Küche (mit einer neuen vollwertig ausgestatteten Küchenzeile), sowie einem Wohnzimmer mit räumlich abgetrennten Schlafbereich sowie einem geräumigen und neu ausgestatteten Sanitärbereich (WT, Dusche, WC, Waschmaschine). Alle Fenster sind in Richtung des Innenhofs ausgerichtet. Zusätzlich kann auch die Terrasse im Innenhof mitbenutzt werden.

**Die gesamte Wohnung wurde 2025 umfassend saniert (100% neue Elektrotechnik, neues Badezimmer, neue Böden, neue Küche, etc.).** Die Wohnung kann ab Feb / März 2026 bezogen werden.

Bei Bedarf können noch zusätzliche derzeit noch verfügbare Mietflächen (Studio, Büro, etc.) in unterschiedlichen Größen angemietet werden.

Das Mietshaus selbst wurde / wird laufend instand gehalten (Fassade, Eingangsportal, Innenhof, Terrassen,.. wurden erst kürzlich erneuert) und befindet sich dementsprechend in einem guten Zustand.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <9.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <750m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap