

**Geräumige 6-Zimmer-Wohnung in Baden – Garten, Balkon  
& moderne Ausstattung warten auf Sie!**



**Objektnummer: 6457/281**

**Eine Immobilie von Vizute Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.891,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.262,28 €
<b>Kaltmiete</b>	2.621,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	284,14 €
<b>USt.:</b>	269,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizuete

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

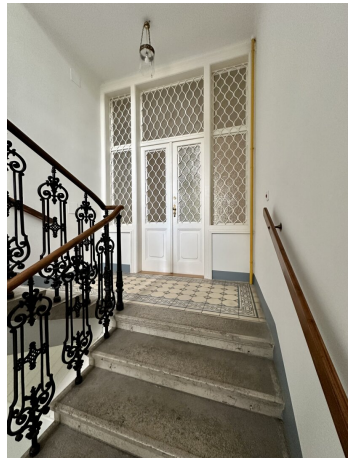
T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









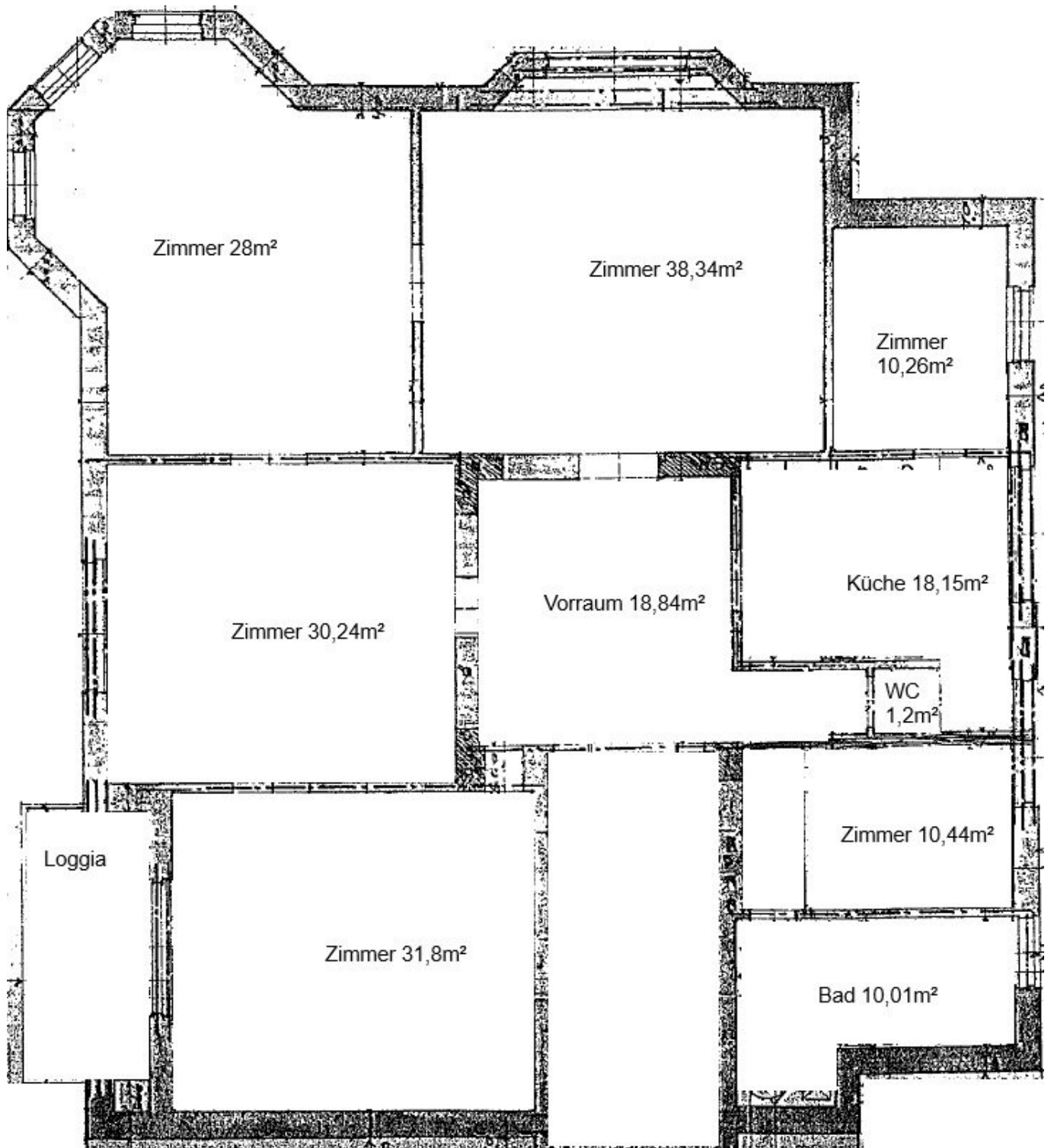












## Objektbeschreibung

Stilvolle Herrschaftswohnung in prachtvoller Villa am Weikersdorfer Platz

Mitten in Baden, direkt am wunderschönen und grünen **Weikersdorfer Platz**, befindet sich diese außergewöhnliche Stilvilla, die ein Wohnerlebnis der besonderen Art bietet.

Zur Vermietung gelangt die **repräsentative Herrschaftswohnung in der Belle Étage** des aufwendig sanierten Hauses. Der ca. **1.200 m<sup>2</sup> große, uneinsehbare Garten** steht zur Mitbenützung zur Verfügung und lädt zum Erholen und Genießen ein.

Wohnqualität mit historischem Charme

Die Wohnung besticht durch ihren **großzügigen Grundriss, außergewöhnlich hohe Räume** sowie zahlreiche **stilvolle Altbauelemente**, darunter:

- kunstvolle **Stuckdecken**
- elegante **Flügeltüren**
- **aufwendig sanierte Originalparkettböden**

Das gesamte Objekt wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und präsentiert sich in **gutem Zustand**.

Eckdaten der Wohnung

- **Nutzfläche:** ca. 196 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 6
- **Zustand:** gut
- **Etage:** Belle Étage
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Kellerabteil:** vorhanden

- **Balkon:** ja
- **Gartenbenützung:** ja

Raumaufteilung (4 Zimmer separat begehbar, ein Zimmer über die Küche begehbar)

- Zentrales, großzügiges Vorzimmer
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer, getrennt durch elegante Doppelflügeltüre
  - Kachelofen vorhanden
- Herrschaftliches Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Zwei weitere Zimmer (flexibel nutzbar als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer)
- Vollholzküche im Landhausstil möbliert mit Geräten (Kühlschrank und Geschirrspüler neu), mit kleiner Speis angrenzend
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Separates WC
- Balkon mit Blick ins Grüne

Sanierungsmaßnahmen am Gebäude (Auszug)

- Dach
- Gebäude gegen Feuchtigkeit isoliert
- Gedämmte oberste Geschossdecke
- Guter Zustand der Fassade
- Fenster mit 2 Scheiben Isolierverglasung

- Komplette Erneuerung der Elektrik
- Vorbereitung für Alarmanlage
- Aufwendig sanierte originale Stil-Flügeltüren

Aufstellung der Kosten:

Miete netto: € 2.262,28 - 10% Ust.: € 226,23 - Miete brutto: € 2.488,51

Betriebskosten netto: € 284,14 - 10% Ust.: € 28,41 - Betriebskosten brutto: € 312,55

Stromkosten-Akonto netto: € 75,00 - 20% Ust.: € 15,00 - Stromkosten-Akonto brutto: € 90,00

**Gesamtkosten netto: € 2.621,42 - Ust.: € 269,64 - Gesamtkosten brutto: € 2.891,06**

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint **historischen Charme, modernen Wohnkomfort** und eine **zentrale, dennoch grüne Lage** in Baden — ideal für anspruchsvolle Mieter, die das Besondere suchen.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap