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



Objektnummer: 6457/281

Eine Immobilie von Vizuete Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	196,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	400,00 m²
Gesamtmiete	2.891,06 €
Kaltmiete (netto)	2.262,28 €
Kaltmiete	2.621,42 €
Betriebskosten:	284,14 €
USt.:	269,64 €

Provisionsangabe:

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.









































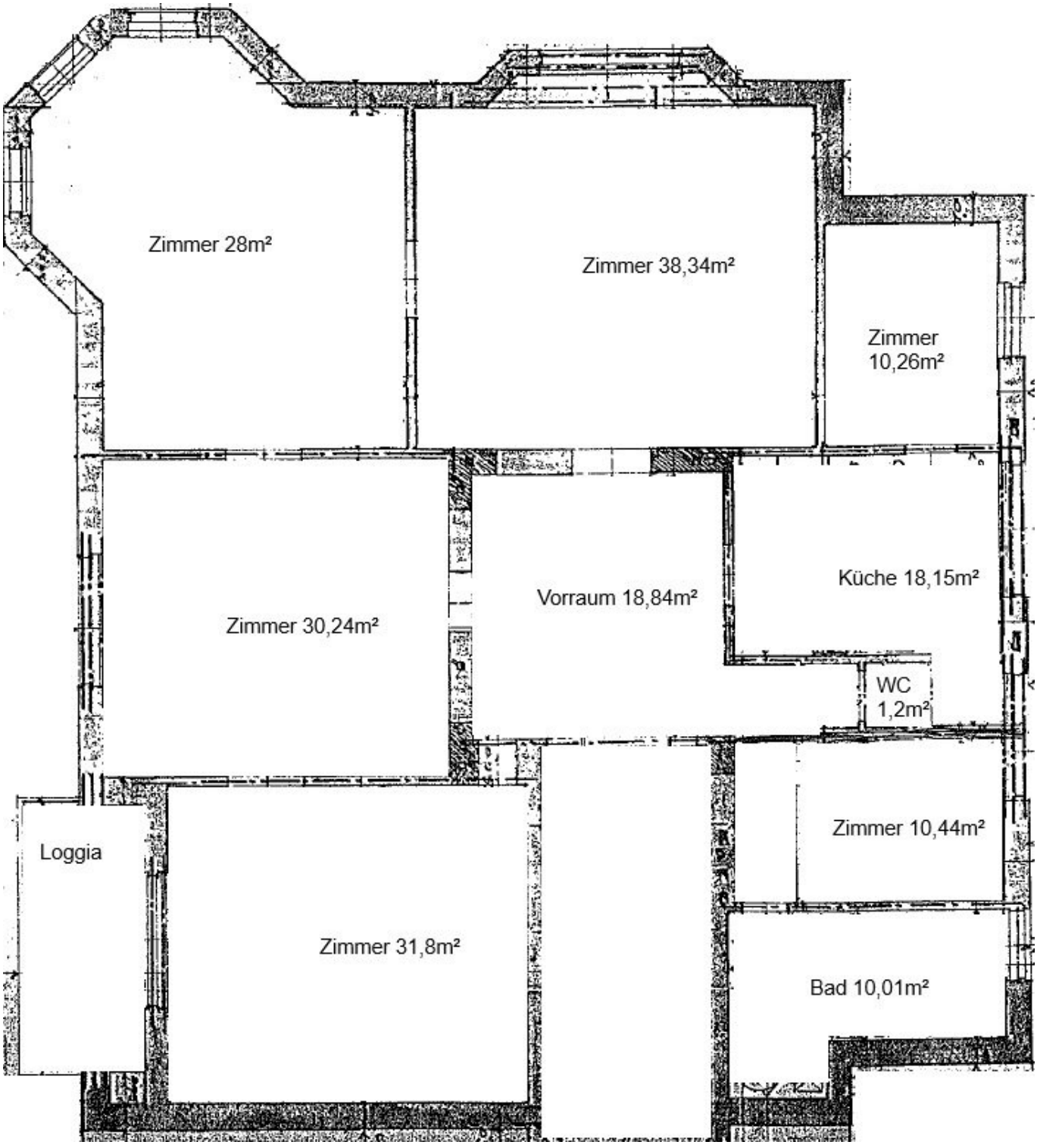











Zimmer 28m²
Zimmer 38,34m²
Zimmer
10,26m²
Zimmer 30,24m²
Vorraum 18,84m²
Küche 18,15m²
WC
1,2m²
Loggia
Zimmer 31,8m²
Zimmer 10,44m²
Bad 10,01m²

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 m² große, uneinsehbare Garten** steht zur Mitbenützung zur Verfügung und lädt zum Erholen und Genießen ein, **fix der Wohnung zugeordnet sind ca. 350-400m² des Gartens**.

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 m²
- **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
- Aufwendig sanierte originale Stil-Flügeltüren

Aktuell wird die Wohnung durchgreifend saniert:

- Fensterparabete
- Innentüren neu lackiert
- Wohnungseingangstürportal neu lackiert
- Alarmanlage
- Badezimmer und WC werden generalsaniert
- Parkettboden geschliffen und lackiert
- Wände gemalt

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