

Erstbezug - Exklusive Dachterrassenwohnung im Herzen von Baden



Objektnummer: 311038

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	230,13 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Gesamtmiete	3.496,30 €
Kaltmiete (netto)	2.830,00 €
Kaltmiete	3.173,00 €
Betriebskosten:	283,00 €
USt.:	323,30 €
Provisionsangabe:	

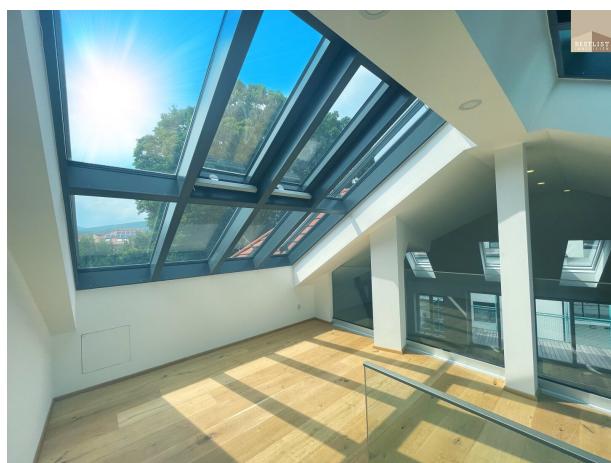
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

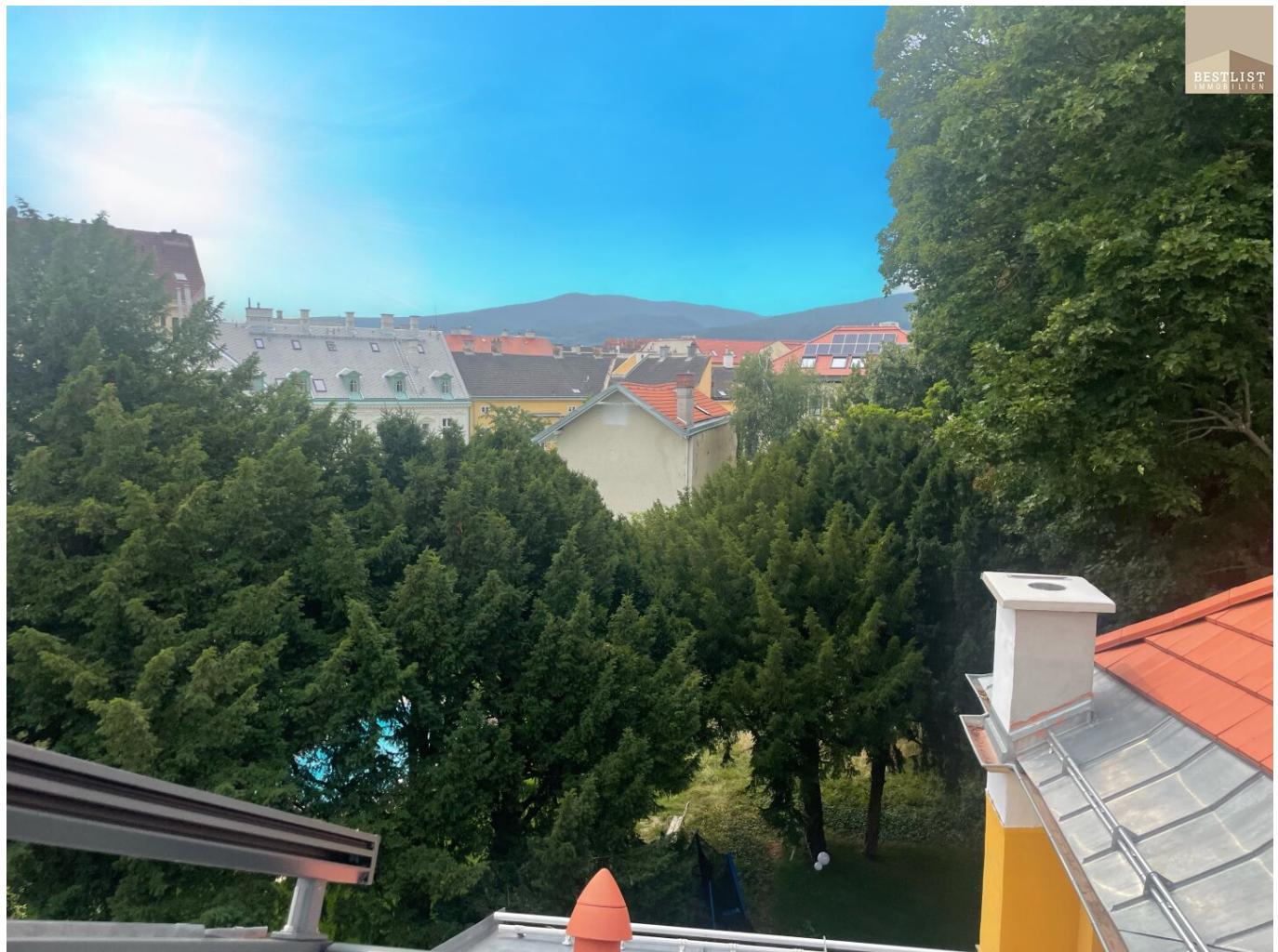
Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2

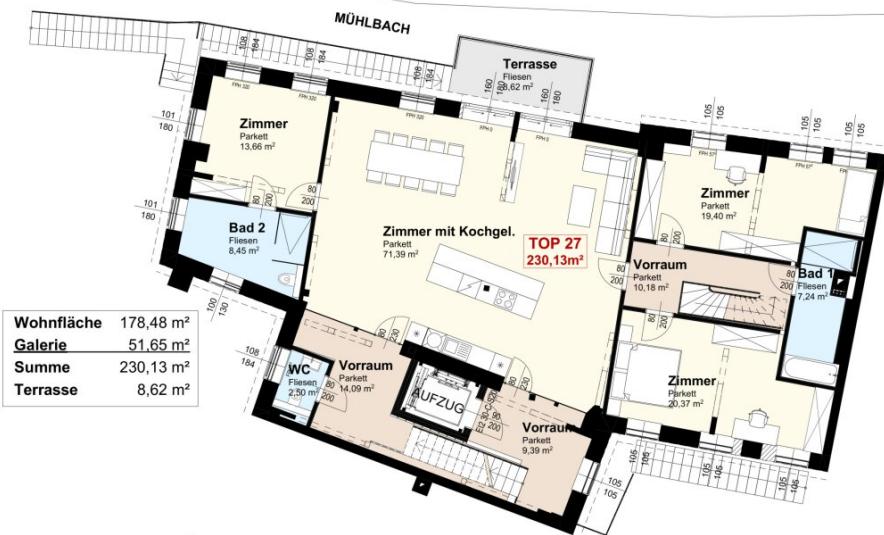






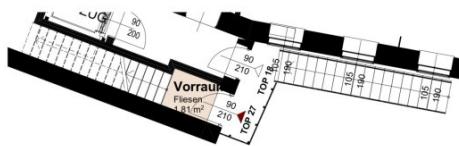


BESTLIST
IMMOBILIEN



ZUGANG ÜBER DG

ZUGANG ÜBER OG



VERMARKTUNGSPLAN

DACHGESCHOSS

2500 BADEN

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTUR BÜRO
Baumeister und Innenarchitektur GmbH
Postfach 10 02 05
D-7430 Weimar 3
Telefon (0 36 41) 22 45 05
Telex 7 224 530 WBG D

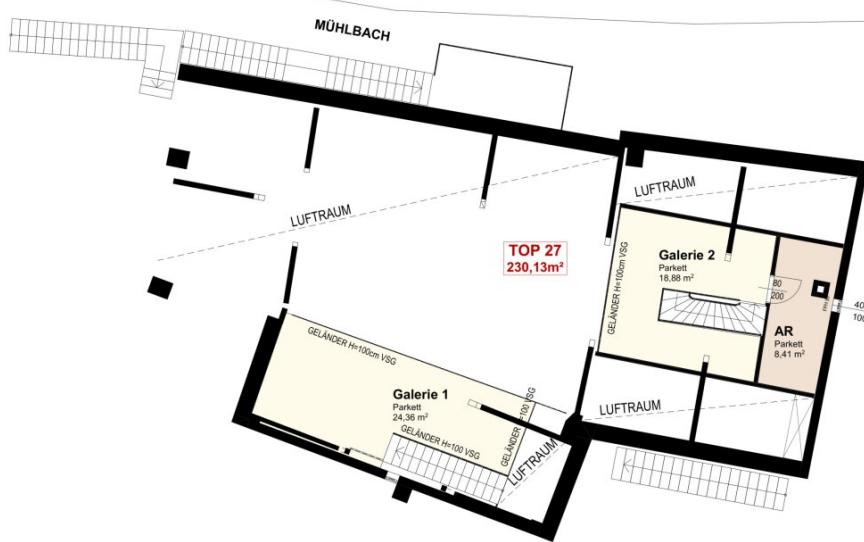


Bestlist
IMMOBILIEN

VERMARKTUNGSPLAN

2500 BADEN

FORM + FUNKTION
GALERIE
ARCHITEKTURBÜRO
Büromeister und Innenarchitektur Gräblich
GmbH
D-7500 Karlsruhe
Tel. 0721/2122207
Fax. 0721/2122203



RÄUMLICHES:	
GRÜ.	1.100
BETRIEBS-	1.100
STATION-	1.100
UNTERGEGEN-	1.100
PETROKAR	1.100

Objektbeschreibung

Diese 2025 fertiggestellte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem stilvoll sanierten Altbau direkt in der Badener Fußgängerzone und wird exklusiv zur Miete angeboten. Die nahezu vollständig neu errichtete Wohnung bietet rund 230 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer, großzügige Außenflächen sowie modernsten Wohnkomfort in historischer Umgebung.

Highlights sind der direkte Liftzugang in die Wohnung, ein fixer Parkplatz im Innenhof, beeindruckende Raumhöhen mit sichtbaren Holzbalken sowie ein offener Wohn-/Essbereich mit ca. 71 m². Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen mit Blick auf den Mühlbach ein.

Die Wohnung verfügt über zwei hochwertige Badezimmer, ist voll klimatisiert, mit elektrisch bedienbaren Dachflächenfenstern ausgestattet und überzeugt durch ein nachhaltiges Energiekonzept mit Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage.

Absolute Toplage im Zentrum von Baden: Geschäfte, Gastronomie, Kultur, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar. Sehr gute öffentliche Anbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt.

Ein außergewöhnliches Mietobjekt für höchste Ansprüche – urbanes Wohnen auf Premium-Niveau.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap