

## **Erstbezug - Exklusive Dachterrassenwohnung im Herzen von Baden**



**Objektnummer: 311038**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,13 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Gesamtmiete</b>	3.496,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.830,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.173,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,00 €
<b>USt.:</b>	323,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2















2500 BADEN

**FORM + FUNKTION**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
Baumeister und Innenarchitektur GmbH  
Königsplatz 2  
D-40476 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 3514287  
Fax: +49 211 3514285

gez.:	Massstab:
	1:100
	Erstellungsdatum:
	20.09.2021
	ursprünglich:
	PETER MAUR







## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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