

**Bad´ner Wohnung: eine coole- gleich um´s Eck der
Fachhochschule!**



Objektnummer: 738

Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emil Kraft-Gasse 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	859,12 €
Kaltmiete	1.089,10 €
Betriebskosten:	229,98 €
Heizkosten:	252,16 €
USt.:	58,74 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten derzeitiges Akonto, können verbrauchsabhängig schwanken.

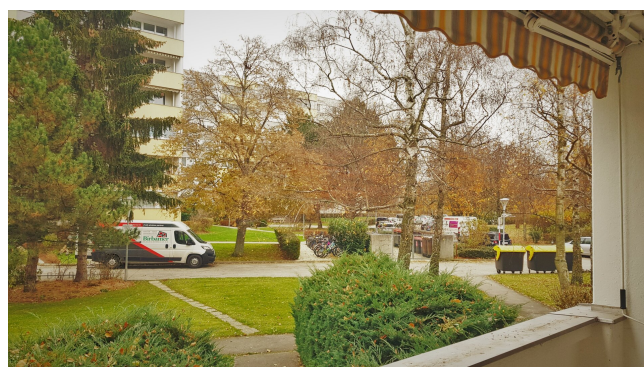
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Verfügung.

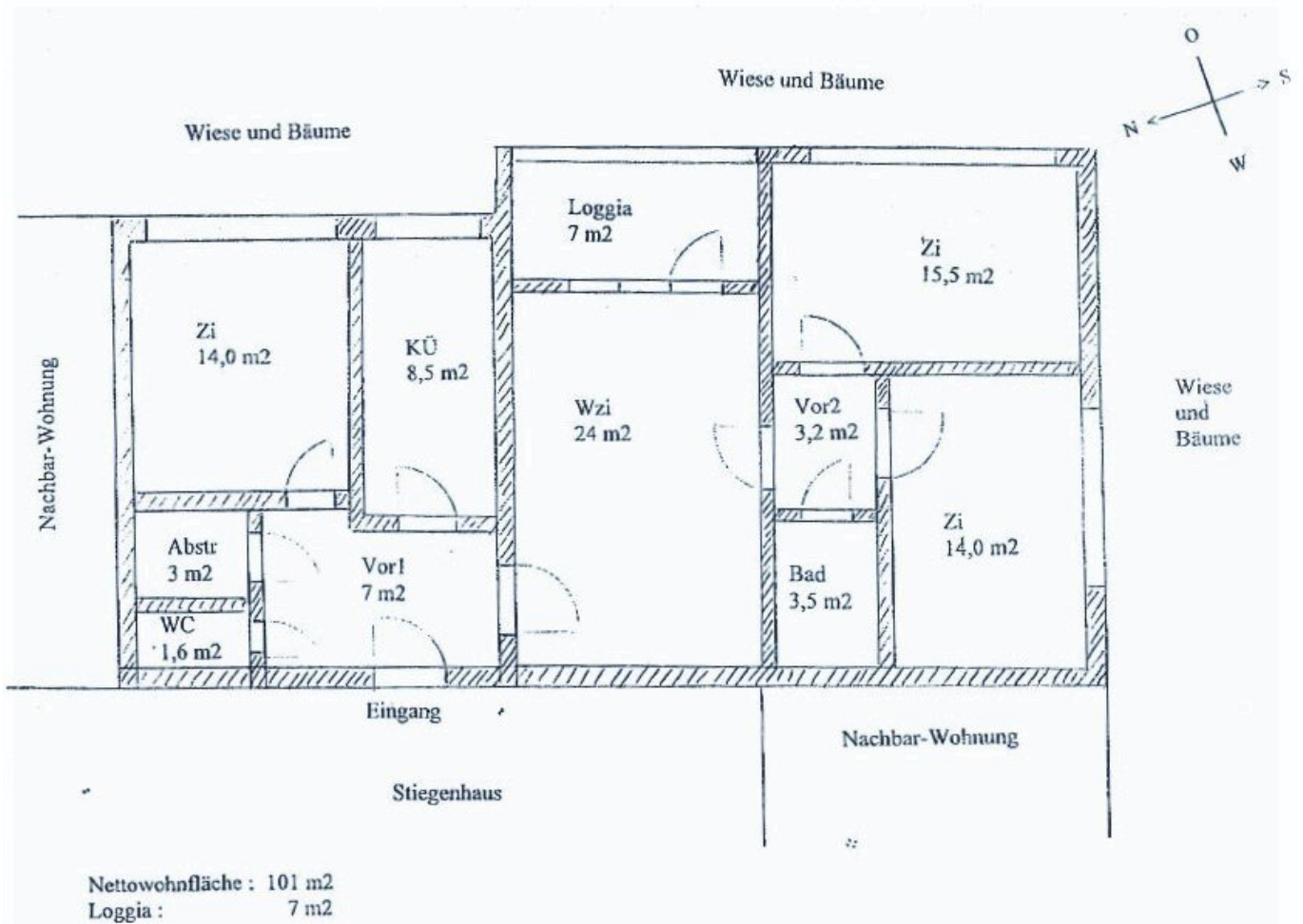












Objektbeschreibung

Baden, bekannte Hochschul- Kur- und Biedermeierstadt bietet Lebensqualität, die selbst in Österreich einen Spitzenplatz einnimmt. Ob Wandern in den nahen Föhrenwäldern, Schwimmen in Quellen, die schon die Römer genossen, Spitzengastronomie und Heurige, Trabrennplatz, Museen und Ausstellungen, Theater und Kasino- hier gibt es nichts, was es nicht gibt.

Diese traumhafte helle Wohnung in grüner und ruhiger Lage ist ab sofort zu vermieten. Wien ist öffentlich in weniger als einer halben Stunde zu erreichen, was von so manchen Randbezirkslagen aus gar nicht möglich ist.

Die Wohnung liegt im Hochparterre einer bestens gepflegten Wohnhausanlage und verfügt über eine große Loggia angrenzend an das Wohnzimmer. Insgesamt hat die Wohnung vier Zimmer, von denen drei getrennt begehbar sind. Sie eignet sich daher hervorragend sowohl für Familien mit mehreren Kindern, also auch für Wohngemeinschaften, die Wert auf drei etwa gleich große Zimmer und einen Gemeinschaftsraum mit großer Loggia legen.

Gepflegter Zustand, praktische Einbauschränke in den Fluren und ein Abstellraum sowie ein trockenes Kellerabteil stellen sicher, dass auch für alle Bewohner genug Platz ist um ihre Habseligkeiten zu verstauen. Auch ein großer Fahrradkeller mit vielen freien Plätzen bietet sportliche Entfaltungsmöglichkeiten.

Der Mietvertrag ist vorläufig mit fünf Jahren befristet, eine Verlängerung bei Bewährung ist gut möglich. Zur Miete mit Hausbetriebskosten kommen noch die verbrauchsabhängigen Kosten der Fernwärme und Elektrizität.

Der aktuellen Rechtslage entsprechend ist von Mieterseite KEINE PROVISION zu bezahlen.

Zögern Sie nicht, rufen Sie +436763401449

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 <600m

Apotheke <700m

Klinik <1.875m

Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <275m
Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <3.475m

Sonstige

Bank <375m
Geldautomat <375m
Polizei <1.200m
Post <875m

Verkehr

Bus <225m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <3.275m
Straßenbahn <925m
Flughafen <5.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap