

Sonnige Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten – zur Miete



 **PRADIUM**
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/187

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1987
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,58 m ²
Nutzfläche:	126,30 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	350,00 m ²
Keller:	41,72 m ²
Heizwärmebedarf:	F 206,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Gesamtmiete	2.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.953,70 €
Kaltmiete	2.100,00 €
Betriebskosten:	146,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

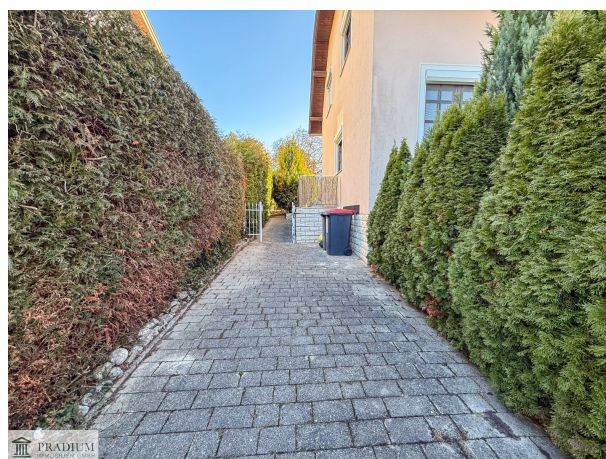
Ihr Ansprechpartner

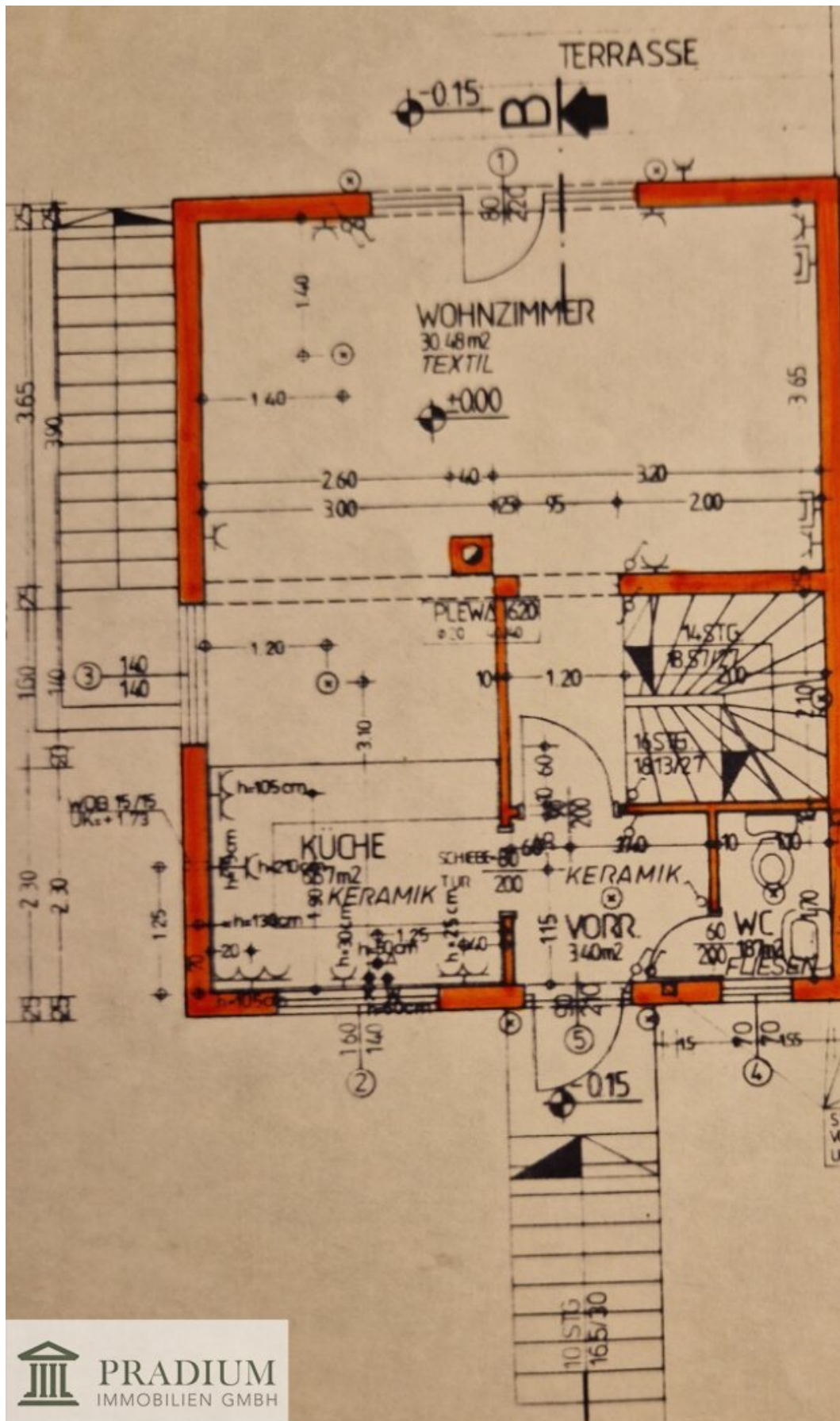




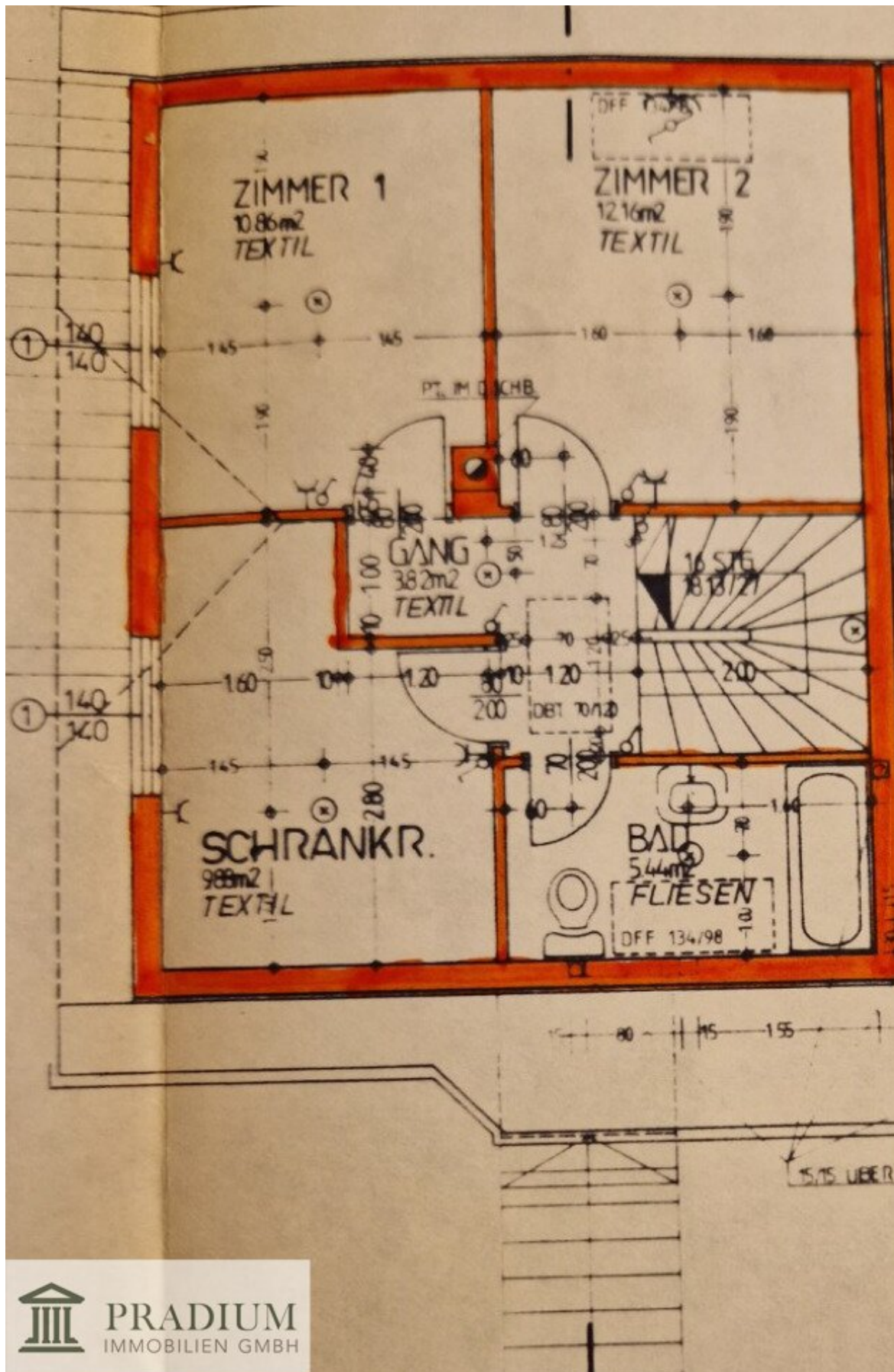








PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte zur Miete überzeugt mit einem weitläufigen Garten von **ca. 350 m²**, viel Platz für die ganze Familie und einer herrlich sonnigen Ausrichtung. Dank der Südlage genießen Sie zahlreiche Sonnenstunden – besonders auf der rund **35 m² großen Terrasse**, die zum Entspannen, Grillen und Verweilen einlädt. Ein besonderes Highlight im Außenbereich ist der **Jacuzzi im Garten**, der ganzjährig für entspannte Wohlfühlmomente sorgt und echtes Urlaubsfeeling nach Hause bringt.

Im Jahr 2026 wurde das Haus modernisiert: Ein neuer Laminatboden im Wohnzimmer sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl, zudem wurde das gesamte Haus frisch ausgemalt und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, einladenden Zustand.

Ein ideales Mietobjekt für alle, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum im Grünen, einem Hauch von Luxus und angenehmem Wohnkomfort verbinden möchten.

Ausstattung & Raumangebot

Das Haus überzeugt mit einem großzügigen **Kellerbereich**, der weit mehr als nur Stauraum bietet. Neben reichlich Platz für Aufbewahrung stehen Ihnen hier ein **Fitnessraum sowie eine Sauna** zur Verfügung – ideal für entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Zusätzlich befindet sich im Keller ein **weiteres Zimmer inklusive eigenem Badezimmer**, das sich perfekt als Gästebereich, Homeoffice oder Hobbyraum eignet. Besonders praktisch ist der **separate Zugang zum Keller**, der flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiges **Wohn- und Esszimmer**, das durch seine offene Gestaltung und Helligkeit besticht. Ein gemütlicher **Schwedenofen** sorgt in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie über eine große **Schiebetüre direkt auf die großzügige Terrasse**, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch eine **separate Gästetoilette**.

Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, die vielseitig nutzbar sind. Eines der Zimmer weist eine Größe von ca. 9,88 m² auf und gilt daher offiziell nicht als Zimmer, eignet sich jedoch ideal als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide. Ein **schön ausgestattetes Badezimmer mit Toilette** rundet das Raumangebot auf dieser Ebene harmonisch ab.

Lage & Infrastruktur

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit viel Grün und angenehmer Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine entspannte Atmosphäre abseits vom Durchzugsverkehr, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die **öffentliche Anbindung** ist gut: Bus- und Bahnverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in die umliegenden Orte sowie in die nächstgelegenen Stadtzentren. Auch für Pendler bietet die Lage Vorteile – wichtige Verkehrsachsen und Autobahnanschlüsse sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Im näheren Umfeld finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf**, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger. Darüber hinaus stehen in der Umgebung **Ärzt:innen, Apotheken und diverse Dienstleistungsbetriebe** zur Verfügung.

Für Familien besonders attraktiv ist das Angebot an **Kindergärten und Schulen**, die gut erreichbar sind. Freizeit- und Sportbegeisterte profitieren von nahegelegenen **Spazier- und Radwegen, Sportanlagen sowie Grünflächen**, die zu aktiver Erholung einladen.

Fazit:

Eine ideale Wohnlage für alle, die Ruhe, Lebensqualität und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten – perfekt für Familien, Paare oder Berufspendler.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision vom Vermieter gem. Erstauftraggeberprinzip, bezahlt wird.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap