

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz in ruhiger Lage Baden



Staging

Objektnummer: 1837/65

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	830,00 €
Kaltmiete	975,45 €
Betriebskosten:	145,45 €
USt.:	14,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

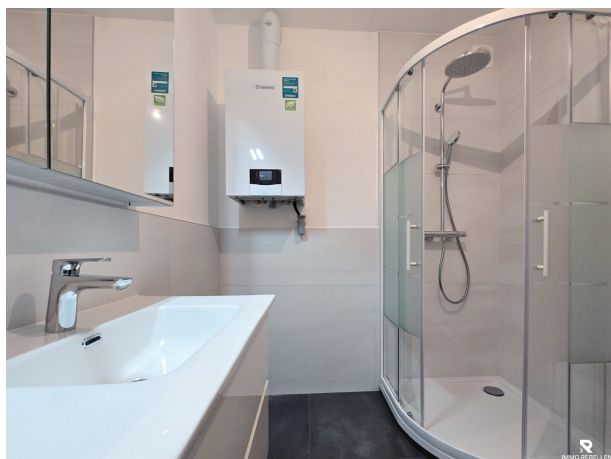


IMMO REBELLEN











Objektbeschreibung

Diese **helle und charmante 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in **Zentrumsnähe von Baden** und liegt im **1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses ohne Lift**.

Ein Parkplatz im Innenhof ist bereits in der Miete inkludiert, was aufgrund der Kurzparkzone (grüne Zone) vor dem Haus einen besonderen Mehrwert bietet.

Die Wohnung wurde **umfangreich renoviert**. Wände wurden neu verputzt und ausgemalt, Sockelleisten erneuert sowie **das Badezimmer vollständig neu errichtet und ist unbenützt**.

Vom **Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar**, was für eine praktische Raumaufteilung sorgt.

Küche

Die **Einbauküche ist vollständig möbliert** und mit Geräten ausgestattet:

- **neuer und unbenutzter Backofen mit Cerankochfeld**
- **gebrauchter Geschirrspüler**

Ein **Kühlschrank ist nicht vorhanden**. Der freie Platz für einen Kühlschrank hat eine **Breite von ca. 68 cm**.

Badezimmer

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das **komplett neu errichtete und unbenützte Badezimmer**. Dieses wurde vollständig modernisiert und verfügt über:

- **neue Boden und Wandfliesen**
- **nagelneue Kombi-Therme (Gasetagenheizung) der Marke Vaillant**

- neue Duschkabine
- neuen Waschtisch mit Hansgrohe-Armaturen
- Waschmaschinenanschluss
- neuen Spiegelschrank

Ausstattung und Bodenbeläge

- **Wohnzimmer:** Parkettboden
- **Schlafzimmer:** Laminatboden
- **Vorraum, Küche, Bad und WC:** Fliesenboden

Weitere Details

- **Abstellraum** mit drei vorhandenen Holzregalen (nicht Bestandteil des Mietvertrags; können bei Bedarf entfernt werden und werden bei Defekt nicht ersetzt)
- **trockenes Kellerabteil** mit stabiler Tür
- **Parkplatz vorhanden**, besonders wertvoll durch die **Kurzparkzone (grüne Zone)** vor dem Haus
- **TV/Internet:** Anschluss an **Kabelsignal** vorhanden

In der Wohnung befindet sich derzeit **eine Waschmaschine**, die vom Mieter **kostenlos übernommen werden kann**, jedoch **nicht Bestandteil des Mietvertrags** ist. Es besteht

keine Garantie oder Ersatz bei einem Defekt. Auf Wunsch kann die Waschmaschine auch entfernt werden, falls der Mieter eine eigene mitbringen möchte. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Gemeinschaftsgarten mit Sitzgelegenheiten und Spielgerüst zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Hinweis zur Möblierung

Nur die Einbauküche und das Badezimmer sind Bestandteil der Möblierung laut Mietvertrag.

Ausblick

Die Wohnung bietet **Stadtblick sowie teilweise Grünblick.**

Hinweis zur Darstellung

Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden **digital gestaged**, um eine mögliche Möblierung und Raumgestaltung zu visualisieren (z. B. Möbel oder Dekoration). Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Wohnung persönlich zu präsentieren.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Phillip Hrala

0660 925 1772

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://immobebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobebellen.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap