

## **Rainer: Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage**



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/213**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.261,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	977,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.146,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,51 €
<b>USt.:</b>	114,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Prinz**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

T +43 677 6484 92 92





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

Diese charmante und hochwertig sanierte Altbauwohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im Zentrum von Baden und überzeugt durch ihre Helligkeit sowie ihren klassischen Charakter. Gelegen im 1. Stock (mit Lift im Halbstock), vereint sie historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

### Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- Einbauküche
- kleiner Abstellraum/Speis
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- helles Wohnzimmer
- Home-Office / Gästezimmer
- Schlafzimmer

*Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Wohnungsplan, den wir bei Anforderung eines Exposés gerne automatisiert zusenden.*

Die großzügigen Wohnräume sind lichtdurchflutet und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für ein individuelles und gemütliches Zuhause. Edle Parkettböden und große Fensterflächen unterstreichen das elegante Altbauflair und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die voll ausgestattete Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung und verfügt über sämtliche

Geräte (ausgenommen Gefrierschrank) sowie einen integrierten Essbereich.

Das Badezimmer präsentiert sich hell und modern mit Dusche und Badewanne. Das WC ist separat zugänglich.

Insgesamt besticht diese Wohnung durch ihre gelungene Kombination aus Stil, Komfort und Lage – ein ideales Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit ruhigem Ambiente verbinden möchten.

Die Wohnung liegt nur etwa 2 Gehminuten vom Grünen Markt sowie vom Kurpark entfernt und bietet somit eine hervorragende Infrastruktur und Freizeitqualität.

Weiters kann optional ein Stellplatz im Innenhof für monatlich € 90,- zzgl 20% USt angemietet werden.

**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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap