Architektenwohnung in Baden | großzügig, hochwertig und naturnah



Wohnen/Kochen/Essen

Objektnummer: 22006

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	40,18 m²
Keller:	4,33 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Gesamtmiete	2.719,71 €
Kaltmiete (netto)	1.969,87 €
Kaltmiete	2.472,46 €
Betriebskosten:	502,59 €
USt.:	247,25 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maria Leiner

Imm
Him
232

H +

Ger
Verf



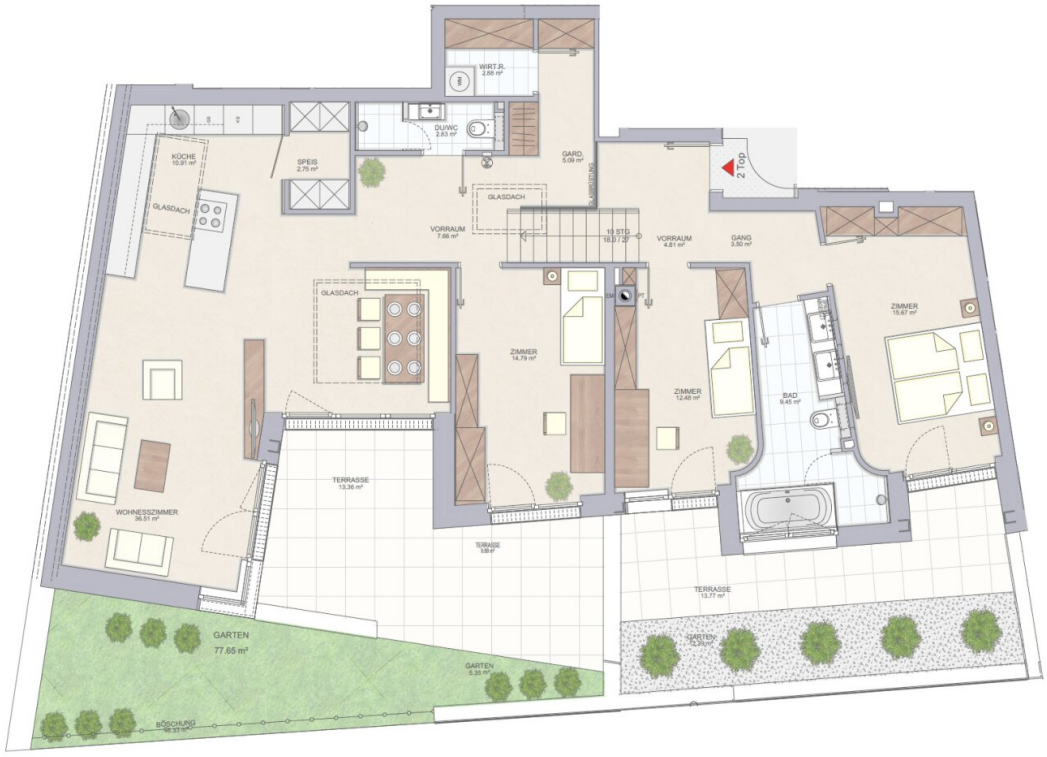












LEBEN IM HELENENTAL

BADEN, HELENENSTRASSE 106A

ERDGESCHOSS

TOP 2

4-ZIMMER WOHNUNG	
WOHNESSZIMMER	36.51 m²
KÜCHE	10.91 m²
ZIMMER	14.79 m²
ZIMMER	12.48 m²
ZIMMER	15.67 m²
SPEIS	2.75 m²
WIRT.R.	2.88 m²
GARD.	5.09 m²
VORRAUM	4.81 m²
VORRAUM	7.66 m²
BAD	9.45 m²
DU/WC	2.83 m²
GANG	3.50 m²
	129.33 m²
TERRASSE	13.36 m²
TERRASSE	9.88 m²
TERRASSE	13.77 m²
	37.01 m²
GARTEN	12.39 m²
GARTEN	5.35 m²
BÖSCHUNG	18.33 m²
	36.07 m²



ARCHITEKT KRIZMANICS ZT GMBH
2500 BADEN, ERZHERZOG WILHELM-RING 1-3 / 8

Unverbindliche Planskizze. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und Heizkörper Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

IMMOBILIENWELT LEINER
Himberger Straße 1 * 2320 Schwechat
Tel.: (01) 707 66 22 - * Fax: (01) 707 66 22-22
leiner.office@aon.at * www.immobilienwelt.at

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint moderne Architektur, großzügige Wohnflächen und hochwertige Ausstattung mit einer traumhaften Ruhelage im Grünen.

RAUMAUFTEILUNG – 129,50 m² WOHNFLÄCHE

- Großzügiger Wohnbereich
- Offene Küche
- Angrenzende Speis
- drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC
- Gäste-Bad mit Dusche und WC
- Garderobe
- Wirtschaftsraum

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG & TECHNIK

- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Fußbodenheizung
- Wohnungseigene Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Sanfte Kühlfunktion im Sommer
- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifachverglaste Fenster
- Elektrische Raffstores

- Große Glasflächen und Lichtkuppeln
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Sicherheitstüre
- Videogegensprechanlage

TERRASSEN & GARTENFLÄCHEN

Terrassen – insgesamt 27,26 m²

Gartenflächen insgesamt 45,82 m²

Weitere Besonderheiten

- Direkter Zugang von jedem Zimmer zu den Terrassen und Gartenflächen
- Mehrere individuell nutzbare Außenbereiche
- Ruhiges und privates Wohnambiente

GEBÄUDE & ALLGEMEINFLÄCHEN

- Exklusive Wohnanlage mit nur 6 Wohnungen
- Moderne, hochwertige Architektur
- Lift im Gebäude
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz möglich
- Direkte Liftverbindung von der Tiefgarage

LAGE & UMGEBUNG

- Begehrte Wohnlage im Helenental

- Ruhige und naturnahe Umgebung
- Blick zur Burgruine Rauhenstein
- Ideale Lage für Naturliebhaber und Ruhesuchende

MIETKONDITIONEN

Monatliche Miete inkl. Betriebskosten: EUR 2.719,71

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER!

Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht Ihnen für Ihren Umzug zur Verfügung!

RUFEN SIE AN!

Maria Leiner – 0664 116 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben – Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse – zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zum Objekt.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kundin oder Kunden begrüßen zu dürfen.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap