

Absolute Rarität! Traumhafte Altbauwohnung im Zentrum von Baden



Objektnummer: 311113

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	965,25 €
Kaltmiete	1.087,75 €
Betriebskosten:	122,50 €
USt.:	12,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Letizia Ogris

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **traumhafte 3-Zimmer Wohnung** in absoluter Bestlage inmitten der Kaiserstadt Baden.

Die im Jahr 2020 geschmackvoll sanierte Wohnung befindet sich im 1.Stock. Sie ist die ideale Wohnoase in zentraler Stadtlage.

Die **73,97m²** große Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- 1 geräumiger Vorraum
- 1 große Wohnküche mit einer neuen EWE Küchenzeile und AEG Geräten
- 2 helle und große Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit einer Walk-In Dusche
- 1 WC
- 1 Abstellraum

Wenn man diese helle und freundliche Wohnung betritt, fühlt man sich sofort wohl!

Linker Hand liegt das schöne **Badezimmer** mit einer modernen **Walk-in Dusche** - in **harmonischen Beige-Tönen** gehalten - Topmodern und gleichzeitig sehr stilvoll! Rechter Hand befindet sich die separate **Toilette**.

Das geräumige **Vorzimmer** bietet genügend Platz für eine Garderobe oder einen Schrank.

Geradeaus befindet sich das Herzstück dieser Wohnung - die **große Wohnküche** mit fast **30 m²**. Hier lässt sich problemlos sowohl die Esszimmereinrichtung als auch das komplette Wohnzimmermobiliar unterbringen und es bleibt immer noch genug angenehmer Freiraum.

Die **moderne EWE Küchenzeile** ist mit **AEG Geräten** und **Nano-Oberflächen** ausgestattet, hier bleiben keine Wünsche offen. Dem Zubereiten von köstlichen Speisen steht hier Nichts mehr im Wege.

Des Weiteren befindet sich links der Küche ein **geräumiger Abstellraum**, welcher über einen

Waschmaschinenanschluss verfügt.

Von der Wohnküche aus sind **beide Schlafzimmer getrennt begehbar**. Diese bieten genügend Platz für ein großes Doppelbett, einen Kleiderkasten und einen Schreibtisch. Ein Zimmer blickt Richtung Westen, während das zweite Zimmer in den ruhigen Innenhof gerichtet ist.

Bei Interesse, kann die Wohnung sehr gerne möbliert übernommen werden!

Lage:

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre tolle Raumaufteilung und durch die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Lage inmitten von Baden!

Durch die zentrale Lage der Wohnung am Beginn der Fußgängerzone sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die wichtigsten kulturellen Einrichtungen sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. quasi "ums Eck". Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten - ÖBB Bahnhof in ca. 6 min., Badener Lokalbahn und Busbahnhof: ca. 5 min.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <250m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap