

**Leistbares Wohnen in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 1939/219106**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	38,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	575,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	443,00 €
<b>Kaltmiete</b>	523,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	52,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Melcher**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



**IMMO**  
CONTRACT

Partner der

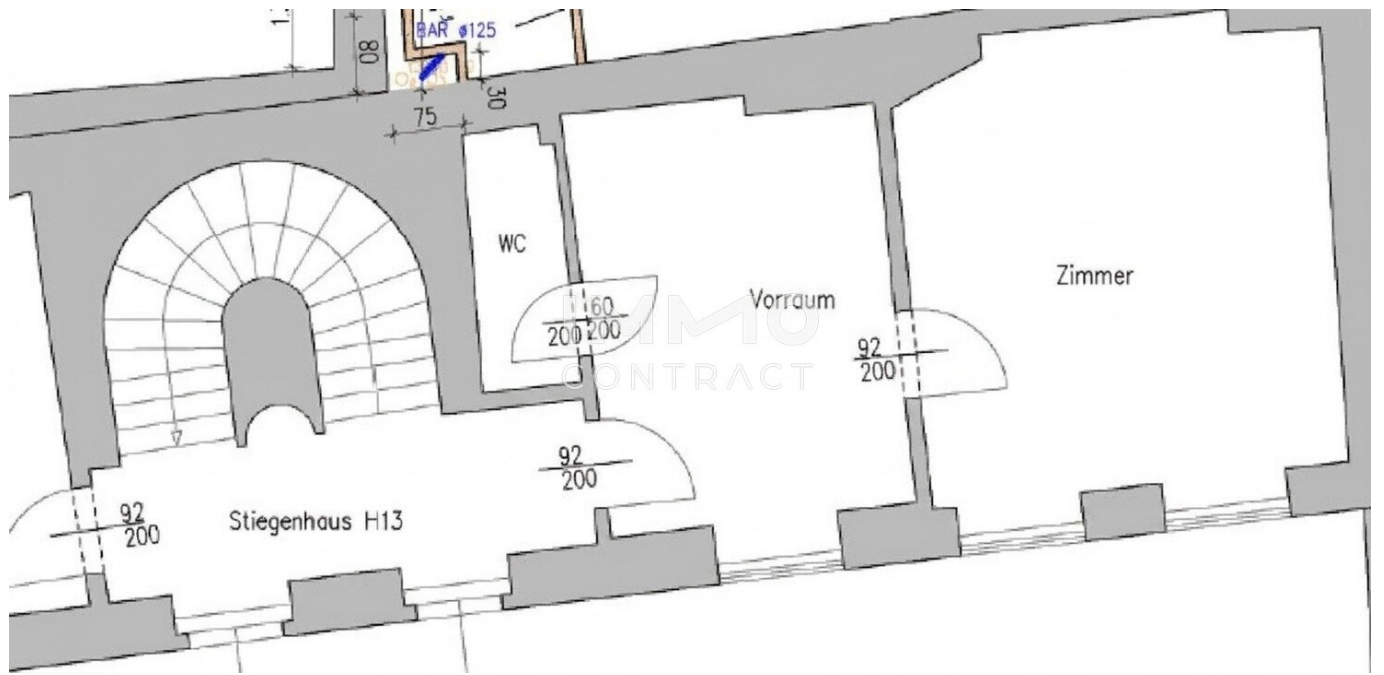


Beratung  
Bewertung  
Vermittlung  
Investments

**IMMO**  
CONTRACT



©iStock



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Baden. Diese charmante und gepflegte 1-Zimmer-Wohnung bietet auf 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Ambiente für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und eine zentrale Lage legen.

Die Wohnung besticht durch ihre sensationelle Lage. Die Wohnung ist ideal als Ferienwohnung bzw. Zweitwohnsitz und wird auch nur zu diesem Zweck vermietet!

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sind Sie bestens mit der Umgebung und dem Umland verbunden. Ob Berufspendler oder Freizeitliebhaber – hier erreichen Sie Ihr Ziel schnell und bequem.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien etc. zur Verfügung – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Die Miete von 576,51 € bietet ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für diese hochwertige Wohnung in einer begehrten Lage. Wenn Sie Wert auf gepflegtes Wohnen, eine zentrale Lage und eine gute Anbindung legen, dann ist diese Wohnung in Traiskirchen genau das Richtige für Sie.

Ein Parkplatz ist optional möglich.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot! Ihr neues Zuhause wartet schon auf

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### 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 <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap