

**Nachmieter gesucht für 3-Zimmer-Wohnung mit 2x  
Wintergarten auf 2 Stockwerken!**



**Objektnummer: 7939/2300163024**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 87,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 96,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,97                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.240,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.240,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.240,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf













# STANDARD KÖNNEN ALLE. ICH MACH DEN UNTERSCHIED.

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE

☎ 0699 184 100 40



*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

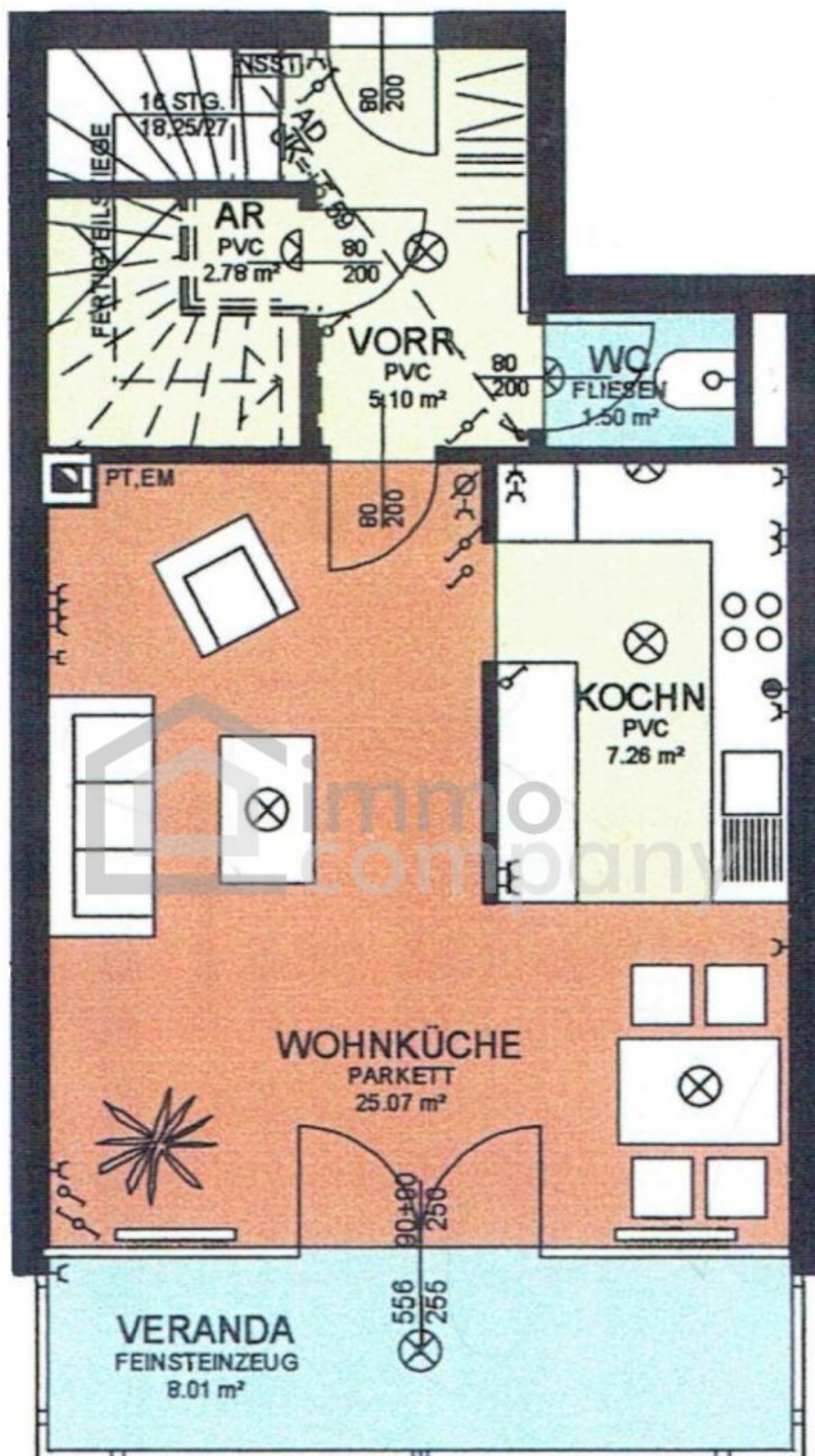
**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

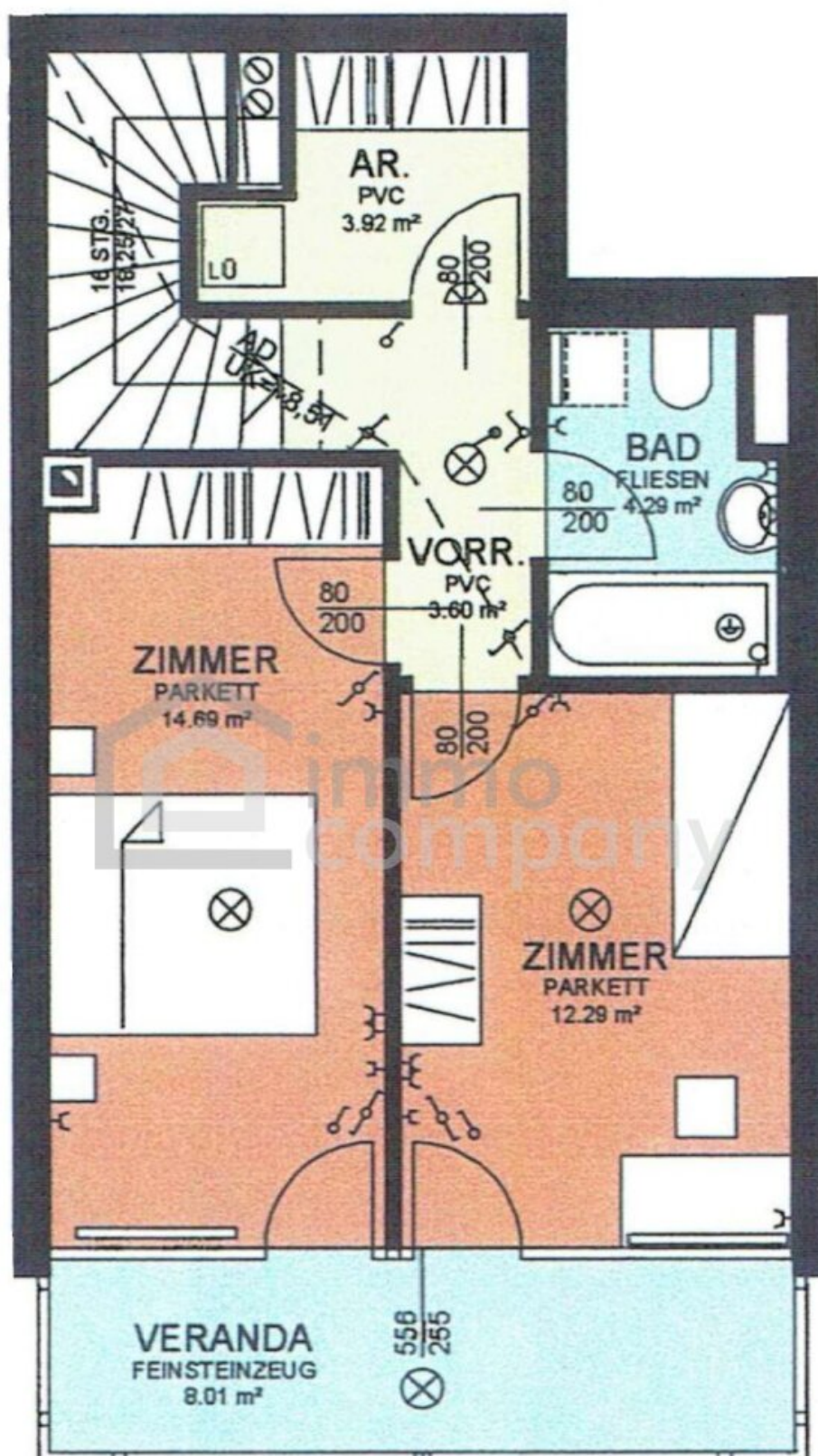
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



Erdgeschoss



Obergeschoss

## Objektbeschreibung

**Du suchst viel Platz für dein neues Zuhause?**

**2x WC, 2x Wintergarten in einer Maisonette-Wohnung - wo gibt es das?**

**Küche und Garagenplatz ist im Mietpreis inkludiert!**

**Ab mit dir in deine neue Wohnung in Baden!**

### **Highlights:**

- Kabelinternet verfügbar (z.B. Kabelplus)
- Küche inkludiert
- Pro Stockwerk, 1x WC
- 2x Abstellraum
- Garagenstellplatz inkl.
- Zusätzliche Wohnraumlüftung
- Bahnhof, Kindergarten und Schulen nur fußläufig  
wenige Gehminuten entfernt
- Zusätzliche Teilmöblierung
- Kinderspielraum im EG
- Waschküche vorhanden - gegen Bezahlung

Keine Ablöse für Küche oder sonstige Möbeln.

Gewerbliche Anmietung nach Abstimmung.

Lage:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in unmittelbarer Nähe an. Das Coole, alles

fußläufig wenige Gehminuten entfernt - von Kindergarten bis Volksschule bis hin zur Mittelschule oder Gymnasium - Bahnhof oder Badener Bahn ebenso.

Auffahrten über Autobahn A2 nach Wien oder in den Westen schnell möglich.

Dein Immobilienexperte

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

benjamin.heidegger@immo-company.at

069918410040

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap