

ERSTBEZUG-1-Zi-Whg mit großer Loggia und 12 m² großem Kellerabteil



Objektnummer: 311129

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emil Kraft-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,84 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 190,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Gesamtmiete	750,00 €
Kaltmiete (netto)	600,74 €
Kaltmiete	736,43 €
Betriebskosten:	135,69 €
USt.:	13,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adrian List

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2





Objektbeschreibung

In Kürze ganz fertiggestellt!

Zur **Miete** gelangt diese frisch und hochwertig renovierte **1-Zimmer-Wohnung** mit viel Charme in der beliebten Stadt Baden. Die Wohnung überzeugt durch ihre urbane Lage, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie eine funktionale und durchdachte Raumaufteilung. Die im Hochparterre gelegene Einheit bietet ideale Voraussetzungen für alle, die eine moderne, sofort beziehbare Mietwohnung suchen. Die Wohnung gliedert sich in:

- ein großzügiges Wohn-/Schlafzimmer **mit neuem Eichenparkettboden**
- eine separate, **neu eingebaute Küche**
- ein **neu saniertes Badezimmer**
- einen Vorraum
- eine westseitig ausgerichtete Loggia
- ein großes Kellerabteil

Die Wohnung wurde vollständig neu renoviert: Neue Böden, ein neues Badezimmer sowie eine neue Küche sorgen für ein modernes, freundliches und sehr gut nutzbares Wohnambiente. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung und lässt keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben ist die westseitige Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnraum ideal ergänzt. Das großzügige Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtpaket dieser Mietwohnung optimal ab. Dank Lage, Zuschnitt und der hochwertigen Ausstattung stellt dieses Objekt eine interessante Gelegenheit dar, in eine moderne Wohnung nach eigenen Vorstellungen einzuziehen.

Alternativ ist es auch möglich die Wohnung ohne den über 10m²-großen Keller-Lagerraum zu beziehen/zu mieten.

Lage & Infrastruktur Die Wohnung befindet sich in einer guten Lage in der Kurstadt Baden und zeichnet sich durch ihre attraktive und gut angebundene Position aus. Die Stadt Baden

verfügt über eine perfekte Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie diverse Bildungseinrichtungen wie Volksschulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Fußgängerzone und das Stadtzentrum von Baden liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen. Erleben Sie die Vorzüge dieser Wohnung und gestalten Sie Ihren Traum von einem Leben inmitten von Natur und Kultur. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit sowie das aktive Leben in der Stadt und all jene Freizeitmöglichkeiten, die Ihnen die Umgebung bietet. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

Lassen Sie sich diese wunderbare Mietwohnung nicht entgehen und rufen Sie mich gleich an, um einen Termin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!

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!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.250m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap