

RARITÄT - HERRLICHE VILLENETAGE mit Balkon und Potential



Objektnummer: 17340

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	2.350,00 €
Kaltmiete (netto)	2.018,36 €
Kaltmiete	2.136,36 €
Betriebskosten:	118,00 €
USt.:	213,64 €
Provisionsangabe:	

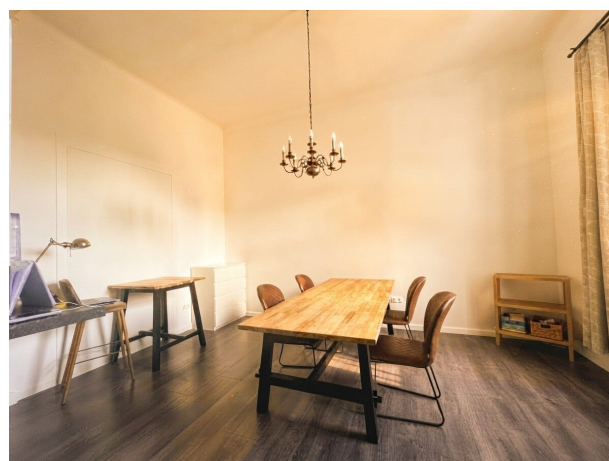
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

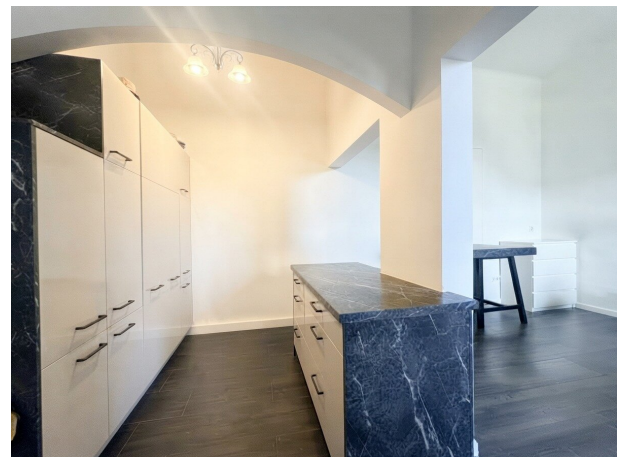
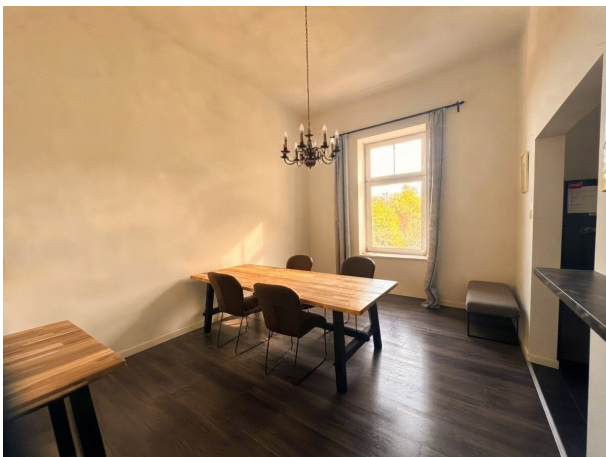
Ihr Ansprechpartner



Peter Köhler

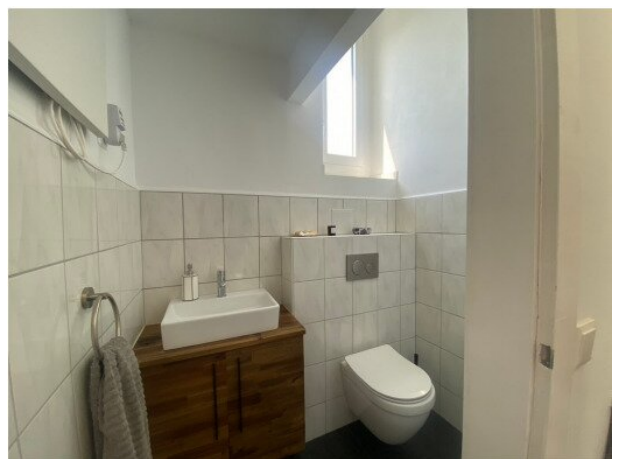
engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75





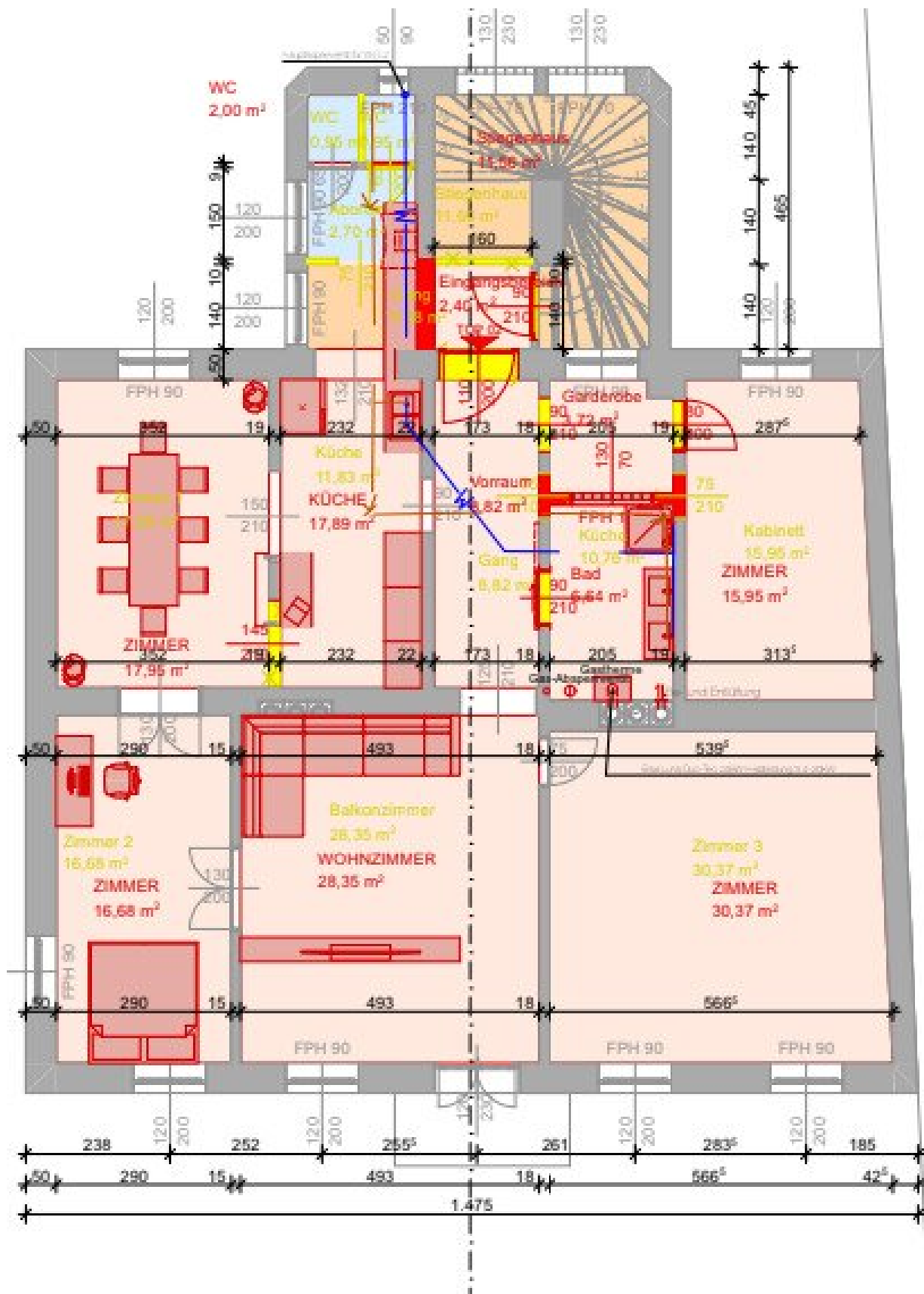




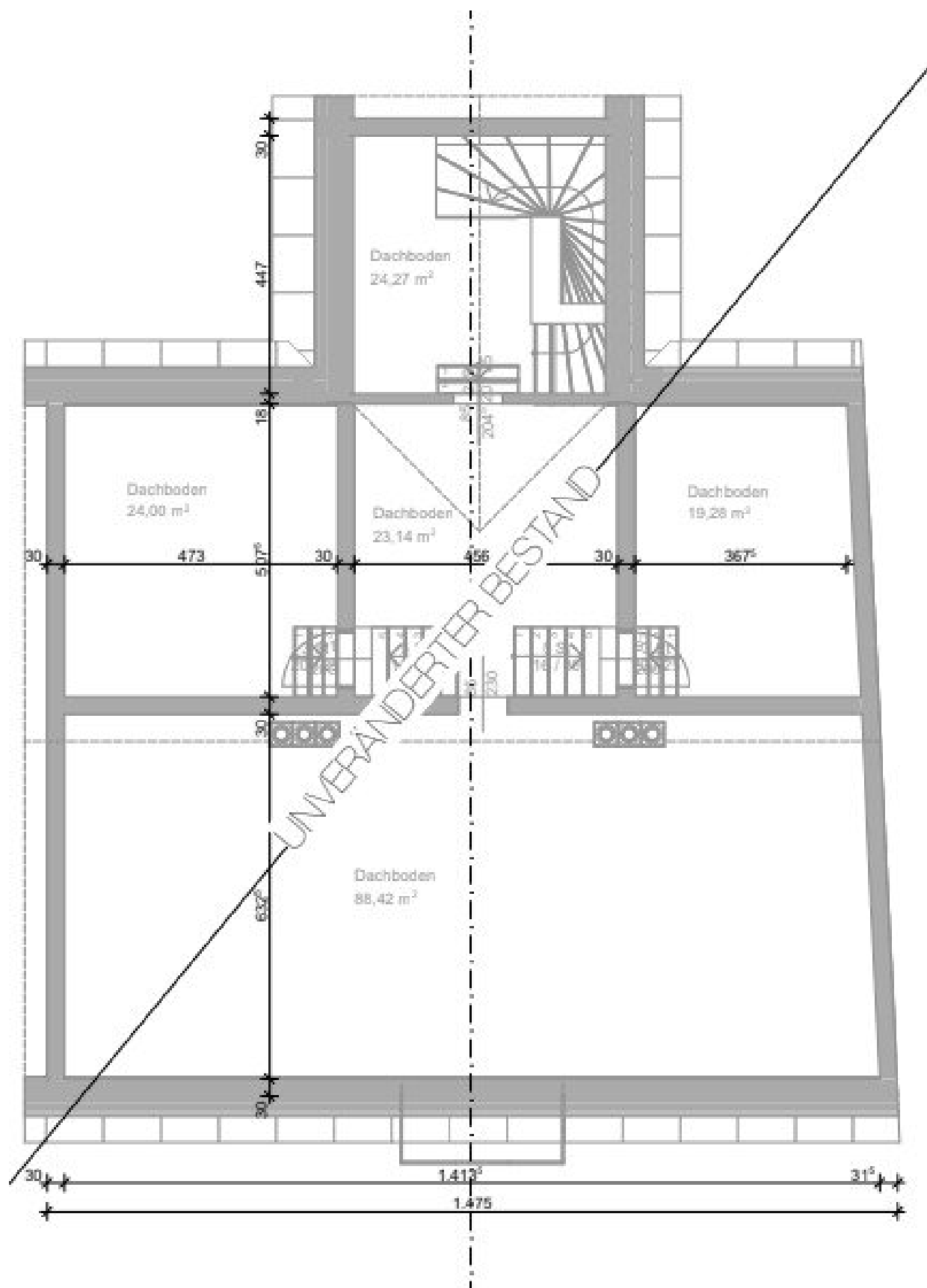








Obergeschoß



Dachgehoß

Objektbeschreibung

Wunderschöne Villenetage - Haus mit nur 2 Einheiten.

Wohnung:

Es handelt sich um eine Jahrhundertwende Villa, mit nur 2 Wohneinheiten, 2021 generalsaniert!

Das Objekt besteht aus **vier Wohnräumen + einer großen Wohnküche mit 34m²**, einem Balkon, Bad mit großer Dusche, einem WC und Vorraum.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und der Mischung aus alt und neu!

Modernes Bad, vollausgestattete Küche mit viel Stauraum, schöne hohe Räume und Stilelemente.

Weiters ist noch der **unbeheizte Dachboden mit ca. 89 m²** Bestandteil des Objektes.

Ebenso eine **toller Gewölbekeller**, wäre ideal für Ihre Weinsammlung.

Das Objekt wird mit Fernwärme beheizt.

Bitte beachten Sie: Es wurde die aktuelle Einrichtung mittels KI zum Teil entfernt.

Lage:

Thermalbadnähe – Schöne Wohngegend – Ausgezeichnete Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt in einer besonders favorisierten Lage von Baden, in unmittelbarer Nähe des Thermalbades. Die schöne Gegend ist geprägt von ansprechenden Wohnhäusern. Der nächstgelegene Supermarkt ist lediglich drei Minuten entfernt. Mehrere Kindergärten und Schulen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Herr Peter Köhler

Bitte kontaktieren Sie mich unter [0699 - 1581 6228](tel:0699-15816228) oder per Email unter pk@engelreal.at

Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung!

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** und **dachterrassen.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap