

Urbane Oase: Zentrale 3-Zimmer-Wohnung (80m²) mit optimaler Aufteilung zu vermieten!



Objektnummer: 1760/1560

Eine Immobilie von Lind Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Gesamtmiete	1.088,94 €
Kaltmiete (netto)	1.088,94 €
Kaltmiete	1.088,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



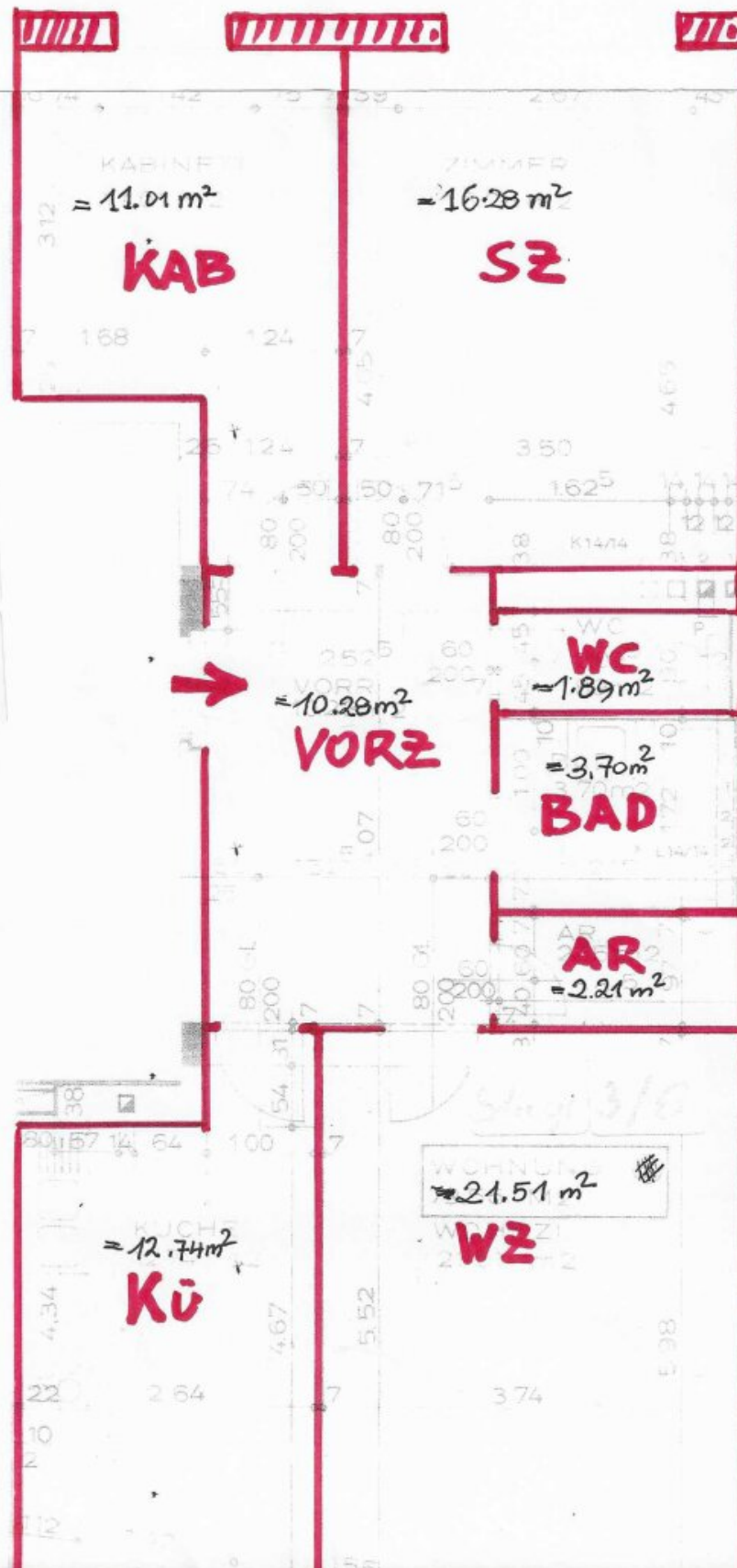
Paul Kleindl

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 14
H +43 699 1188 7600







Objektbeschreibung

Urbane Oase: Zentrale 3-Zimmer-Wohnung (80m²) mit optimaler Aufteilung zu vermieten!

Objektbeschreibung & Raumaufteilung

Diese perfekt aufgeteilte und **besonders helle 3-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Das Gebäude wurde 2016 **thermisch saniert (HWB-Wert: Klasse A)**, was Ihnen zwei unschlagbare Vorteile garantiert: **minimale Heizkosten im Winter** und angenehm **kühle Räume im Sommer**.

Die Räume sind ideal nach den Himmelsrichtungen ausgerichtet:

- **Südseite:** Das großzügige Wohnzimmer sowie die separate, helle Küche profitieren den ganzen Tag von optimalem Tageslicht.
- **Nordseite:** Das Schlafzimmer liegt angenehm ruhig und kühl auf der Nordseite.
- **Das (3. Zimmer):** Ein flexibel nutzbarer Raum, perfekt als Home-Office, Kinder- oder Gästezimmer.

Für ein stets perfektes Raumklima auch bei hohen Außentemperaturen sorgen die **massiven Außenjalousien** an den neuwertigen Fenstern, die eine effektive Sonnenabschattung garantieren.

? Ausstattung & Details

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben und besticht durch eine hochwertige, gepflegte Ausstattung:

- **Küche:** Getrennte, sehr helle Küche mit großem Fenster (verhindert die Geruchsausbreitung im Wohnbereich) und Essplatz für 2 Personen. Voll ausgestattet inklusive großem Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler und Waschmaschine.
- **Wohnzimmer:** Ausgestattet mit einem Esstisch und 4 passenden Sesseln, wenn gewünscht.

- **Schlafzimmer:** wird mit schönen, praktischen weißen Kasten übergeben, der viel Stauraum bietet und ideal zu Ihren eigenen Gestaltungsideen kombinierbar.
- **Vorzimmer:** Ausgestattet mit einem praktischen Wandverbau und Garderobe, der Ihnen **enorm viel Stauraum** bietet.
- **Badezimmer:** Neuwertiges Bad mit Badewanne, Duschwand sowie praktischen Unter- und Oberschränken für Kosmetik und Handtücher. WC separat.
- **Böden:** Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen; pflegeleichte Fliesen in Küche, Bad und WC.

Heizung: Fernwärme

? Haus-Verankerung & Extras

- **Zubehör:** Ein eigenes, trockenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Gemeinschaftsräume:** Eine Waschküche sowie ein Fahrradraum stehen im Haus zur Mitbenutzung bereit.

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.

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.