# Traumhafte Wohnung im Zentrum von Baden




**Objektnummer: 311162**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Weilburgstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Baujahr:** | 1990 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 123,01 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 4,77 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 53,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,30 |
| **Gesamtmiete** | 1.770,65 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.208,75 € |
| **Kaltmiete** | 1.536,25 € |
| **Betriebskosten:** | 327,50 € |
| **Heizkosten:** | 168,04 € |
| **USt.:** | 66,36 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Sostar**









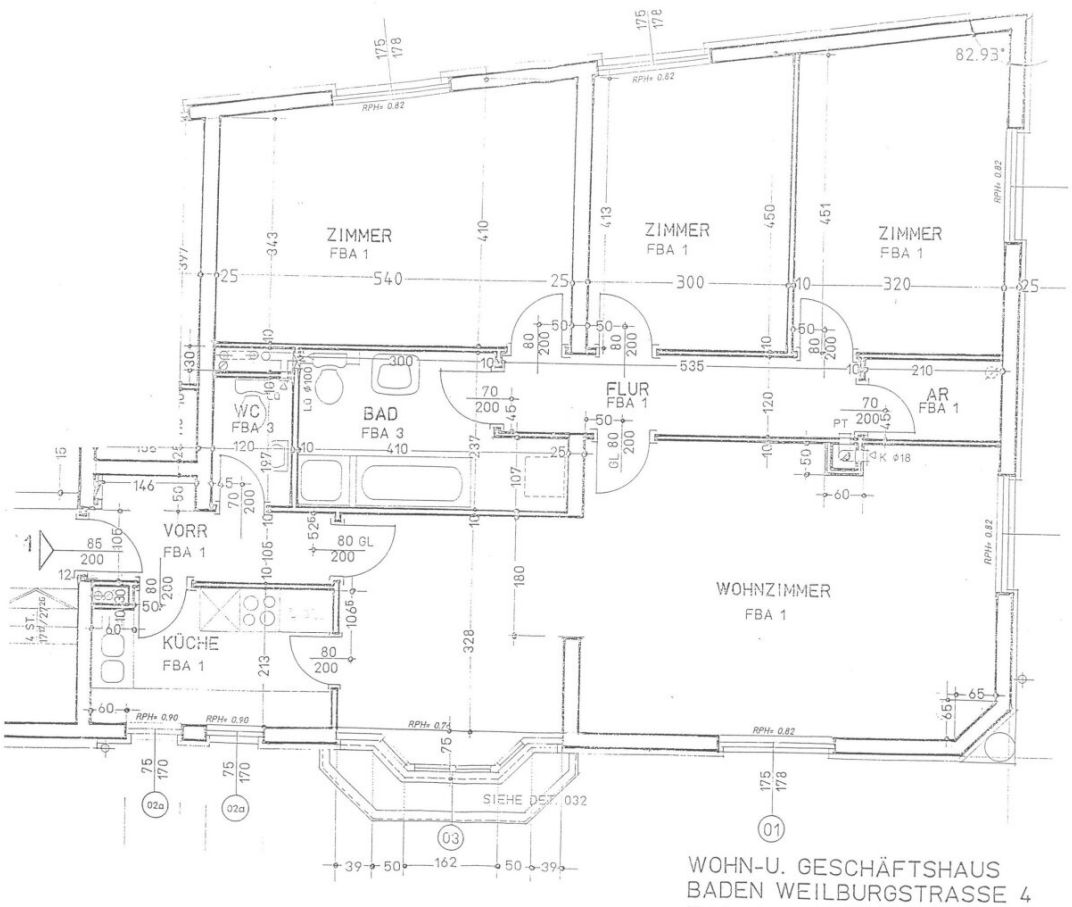













WOHN-U. GESCHÄFTSHAUS
BADEN WEILBURGSTRASSE 4
TOP 1 1. STOCK

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **traumhafte 4-Zimmer Wohnung** mit Blick auf die Schwechat. Wenn Sie auf der Suche nach einer gut ausgestatteten, perfekt aufgeteilten und lichtdurchfluteten Wohnung im Zentrum von Baden sind, dann sind Sie hier genau richtig.

Öffnet man die Eingangstüre und betritt die Wohnung, gelangt man in ein **geräumiges Vorzimmer**. Danach öffnet sich der Raum in einen **schönen und hellen Wohn-Essbereich**. Hier lässt sich problemlos sowohl die Esszimmereinrichtung als auch das komplette Wohnzimmermobiliar unterbringen und es bleibt immer noch genug angenehmer Freiraum.

Die **perfekt ausgestattete Landhausküche** lässt keine Wünsche offen. Dem Zubereiten von köstlichen Speisen steht hier Nichts mehr im Wege. Die großen Fenster durchfluten den Raum mit viel Tageslicht.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über **3 helle und großzügige Schlafzimmer.** Zwei der beiden Schlafzimmer haben ein anschließendes **Ankleidezimmer**. Von allen Schlafzimmern blickt man auf die Schwechat.

Das **gut ausgestattete Badezimmer** verfügt über einen großen Waschtisch, eine Dusche, ein Bidet, ein WC und einen Waschmaschinenanschluss. In der Wohnung befindet sich noch ein zweites **separates WC**, welches vom Vorzimmer aus zu betreten ist.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche ca. 123 m2** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer
- Küche
- 3 Schlafzimmer (inkl. 2 Ankleidezimmer)
- Badezimmer

- separates WC
- Abstellraum

**Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Kurstadt Baden und zeichnet sich durch ihre attraktive und zentrale 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 Wohnung 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.750m
Universität <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <750m
Post <500m

**Verkehr**
Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap