Perfekte Starterwohnung in Baden * Erstbezug nach Sanierung * Miete inkl. Heizkosten



Küche

Objektnummer: 6547/4471

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	40,45 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Gesamtmiete	881,52 €
Kaltmiete (netto)	600,00 €
Kaltmiete	719,89 €
Betriebskosten:	119,89 €
Heizkosten:	74,70 €
USt.:	86,93 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a















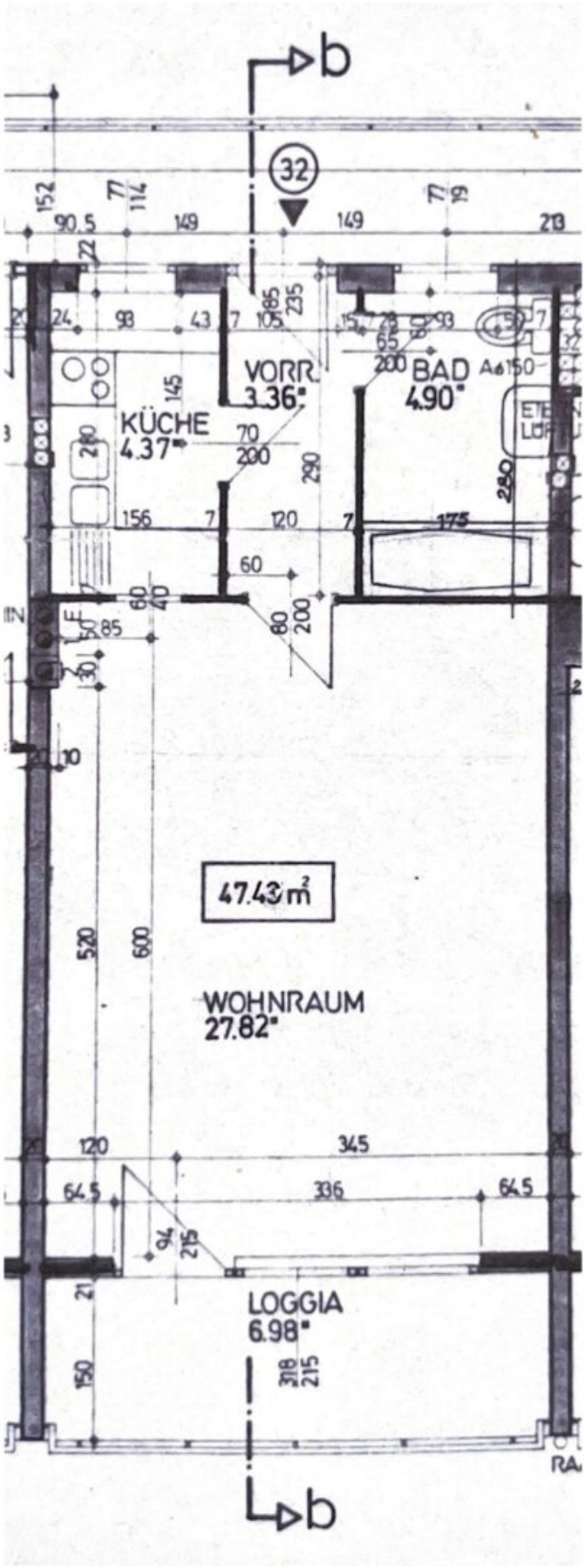











b
32
VORR.
3.36
BAD
4.90
KÜCHE
4.37
47.43 m²
WOHNRAUM
27.82
LOGGIA
6.98
b

Objektbeschreibung

Sie träumen von Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort?

Dann haben wir die perfekte Wohnung in Baden für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug nach Sanierung** - **charmante Wohnung mit gemütlicher Loggia !**

- **Nutzfläche** von rund **40,45 m² + 6,98 m² Loggia**

  bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss, Küche und einem Zimmer (Wohn-, Schlaf- u. Essbereich) mit Zugang auf die Loggia

- **Küche, Bad und Vorraum bereits möbliert**

- **Gegensprechanlage** vorhanden

- manuelle **Innenjalousien**

- zugeordneter Abstellraum (im Dachgeschoß)

- **Kaution 3 Bruttomonatsmieten**

- **Befristung 5 Jahre**

Voraussetzung:

- aufrechtes Dienstverhältnis

- letzten 3 Gehaltszetteln

- Mieterselbstauskunft (wird von uns zur Verfügung gestellt)

- für nicht mehr als 2 Personen geeignet

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich im wunderschönen Baden und überzeugt durch den **ihren durchdachten Grundriss** und die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung.**

Mit dem **Lift** des gepflegten Wohnhauses gelangen Sie in den **2. Stock**. Vom Flur aus befindet sich linkerhand das **Badezimmer** ausgestattet mit **Wanne, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss**. Weiters steht Ihnen auf der rechten Seite die kleine aber feine **Küche** zur Verfügung. Der Wohnbereich ist einladend hell und bietet **Platz** zum Schlafen, Essen und Wohnen. Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche **Loggia**, wo Ihrer Entspannung nichts im Wege steht.

Highlights für Natur- und Erholungssuchende in der Umgebung – ganz gleich, ob jung oder alt: In wenigen Autominuten erreichen Sie den weitläufigen **Doblhoffpark** mit seinem berühmten **Rosarium**, großzügigen Grünflächen und schattigen Spazierwegen, ideal zum Entspannen oder für aktive Stunden im Freien. Auch der idyllische **Kurpark Baden** lädt mit gepflegten Anlagen, Spielmöglichkeiten und ruhigen Plätzen zum Verweilen ein. Für sportlich Aktive bieten sich zahlreiche Lauf- und Radstrecken rund um den **Wienerwald** an, während die charmante Innenstadt von Baden bei Wien mit **Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten** zum Flanieren einlädt. Zusätzlich sorgt das nahegelegene **Strandbad Baden** an warmen Tagen für Abkühlung und Freizeitspaß.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Fernwärme**.
Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

Bahnhof / Schnellbahn (ca. 8–10 Gehminuten entfernt):

Bahnhof Baden – **S3, REX1** Richtung Wien (Meidling, Hauptbahnhof) sowie Richtung Wiener Neustadt

Badner Bahn / Straßenbahn (ca. 10–12 Gehminuten entfernt):

Baden Josefsplatz – **Badner Bahn** Richtung Wien Oper / Karlsplatz

Buslinien (ca. 1–3 Gehminuten entfernt):

Haltestellen im Bereich Mühlgasse / Wiener Straße

- **301, 302, 303, 308, 315**: regionale Verbindungen in Baden und Umgebung sowie Richtung Wien

Mit dem Auto:

Mit dem Auto erreichen Sie das **Zentrum von Wien (z. B. den Stephansplatz)** in **rund 30–35 Minuten**. Die Wiener Außenring Autobahn A21 ist in etwa 10–15 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung sowohl an die Südautobahn A2 Richtung Graz als auch an die Westautobahn A1 Richtung Linz und Salzburg. Zusätzlich gelangen Sie in wenigen Minuten auf die B210 Badener Straße, die eine direkte Verbindung in die umliegenden Orte sowie nach Wien gewährleistet.

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap