# Wohnen und leben in Baden! Vöslauer Straße in Zentrumsnähe!



Balkon - Garten

## Objektnummer: 20016

## Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Baujahr:** | 1933 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 67,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 73,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 122,99 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,87 |
| **Gesamtmiete** | 999,99 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 612,15 € |
| **Kaltmiete** | 909,08 € |
| **Betriebskosten:** | 296,93 € |
| **USt.:** | 90,91 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH

Feldgasse 1, Haus B
2486 Pottendorf

H +43 699 15 24 3237
F +43 720 88 13 76

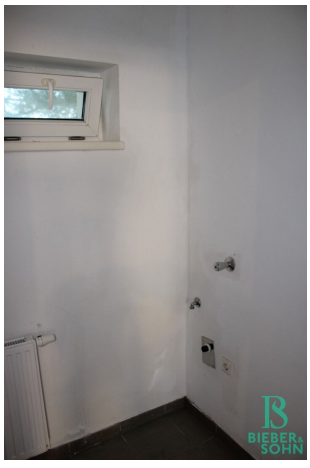
Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





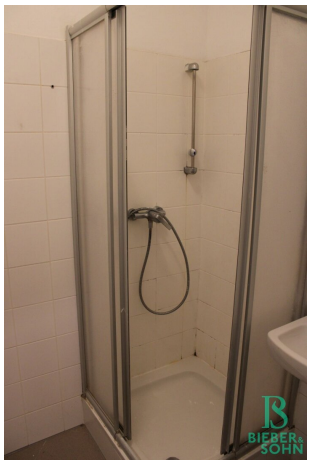
BIEBER& SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN















BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN



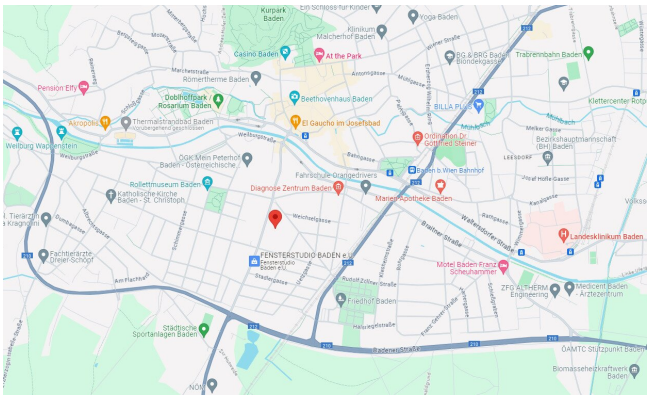


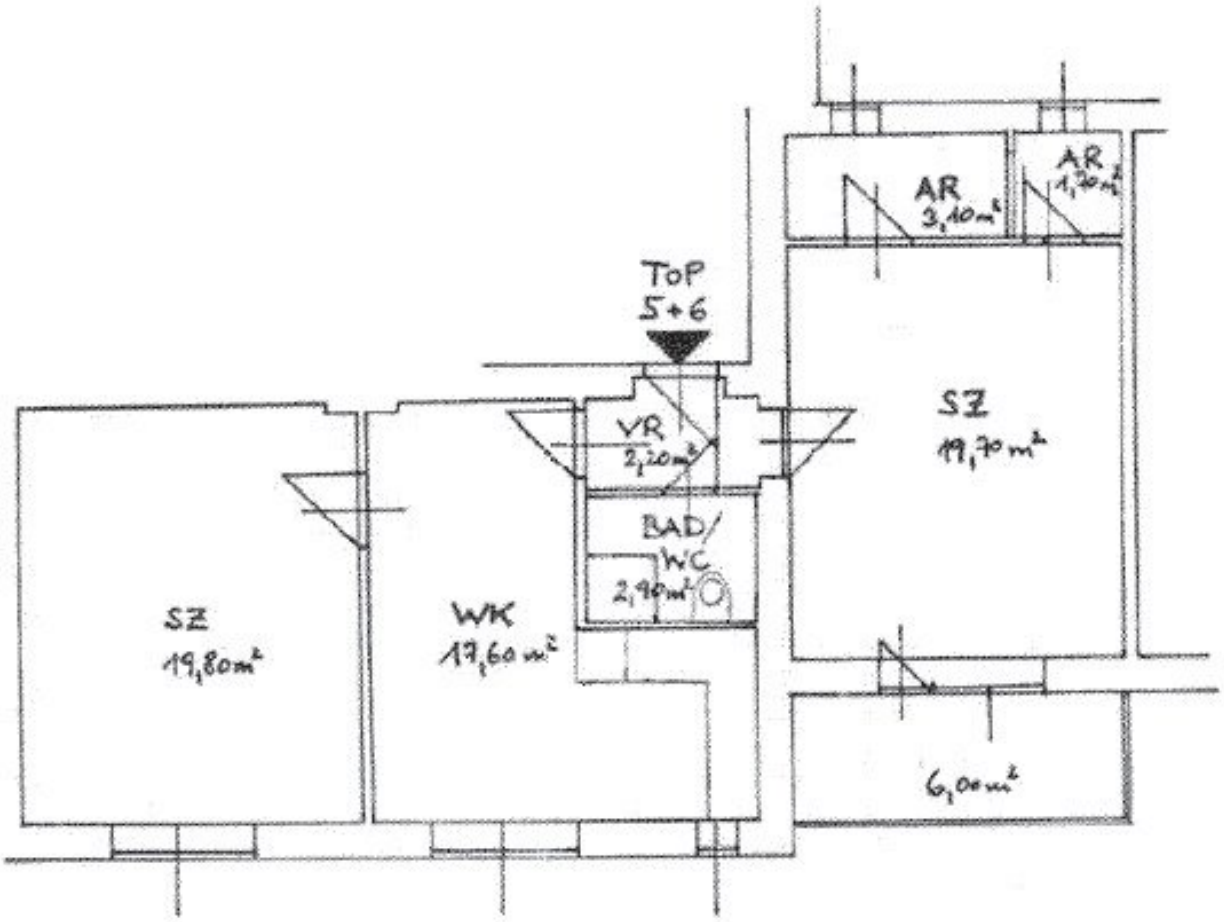









Kurpark Baden
Klinikum Malcherhof Baden
Yoga Baden
Casino Baden
At the Park
BG & BRG Baden Biondekgasse
Trabrennbahn Baden
Römertherme Baden
Pension Elly
Dobllhoffpark Rosarium Baden
Beethovenhaus Baden
Klettercenter Roto
Akropolis
Thermalstrandbad Baden
El Gaucho im Josefsbad
Ordination Dr. Gottfried Steiner
Weißburg Wappenturm
ÖGK Mein Peterhof Baden - Österreichische
Fahrschule Orangedrivers
Rollettmuseum Baden
Katholische Kirche Baden - St. Christoph
Diagnose Zentrum Baden
Mariahilfapotheke Baden
Landesklinikum Baden
Fachtierärzte Dreier-Schopf
FENSTERSTUDIO BADEN e.U.
Motel Baden Franz Scheuhammer
ZFG ALTHERM Engineering
Medicent Baden - Ärztezentrum
Friedhof Baden
Städtische Sportanlagen Baden
ÖAMTC Stützpunkt Baden
Biomassekraftwerk Baden


AR
3,10m²
AR
1,20m²
TOP
5+6
SZ
19,70m²
VR
2,20m²
BAD/
WC
2,90m²
SZ
19,80m²
WK
17,60m²
6,00m²

# Objektbeschreibung

In einer, mit viel Grünanlagen gelegener Wohnhaussiedlung, aus den Jahren zwischen 1900 und 1935, befindet sich im 1. Stock, ohne Lift, diese sonnige, ca. 67m² große 3 Zimmer-Balkon-Wohnung.

Ein Vorraum, ein Bad mit Dusche und WC, eine Wohnküche, zwei große Zimmer, zwei Abstellräume und ein sonniger Süd-Ost Balkon, bietet diese Wohnung an.

Die Ausstattung ist ein wenig in die Jahre gekommen aber dafür noch in einem sehr gut brauchbaren Zustand – Parkettböden in den Wohnbereichen, Steinverfliesung im Küchen- und klassische Fliesen im Sanitärbereich, Isolierglasfenster, Waschmaschinenanschluss, Kabelanschluss, Kellerabteil und ein allgemeiner Garten.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung.

Die Lage und Verkehrsanbindung werten die Wohnung auf! Zu Fuß sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs unmittelbar vor der Tür, in 10 Gehminuten das Zentrum von Baden und nur 5 Gehminuten länger, der Hauptbahnhof Baden.

Bildung, Kultur, Kulinarik, Freizeit und Sport – wenn nicht in Baden, wo sonst! Dafür steht Baden!

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet, mit einer Möglichkeit auf Verlängerung.

Miete (netto): 612,15 EUR

Betriebskosten (netto): 296,93 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 90,91 EUR

Gesamtmiete: 999,99 EUR

Kaution: 3.000,00 EUR

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.