RARITÄT - HERRLICHE VILLENETAGE mit Balkon und Potential



Objektnummer: 17354

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
Heizwärmebedarf:	238,70 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.927,45 €
Kaltmiete	2.045,45 €
Betriebskosten:	118,00 €
USt.:	204,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Peter Köhler

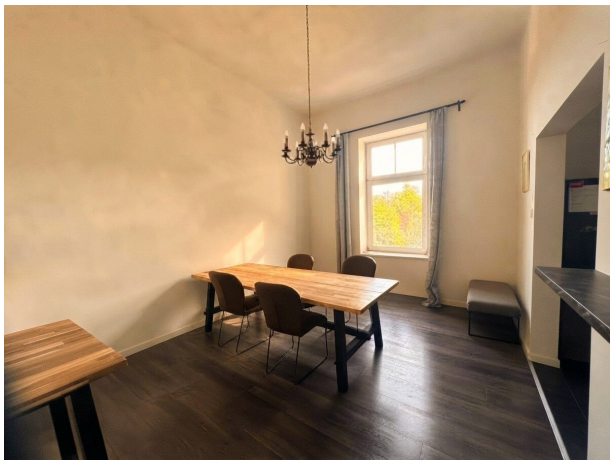
engelreal immobilien gmbh

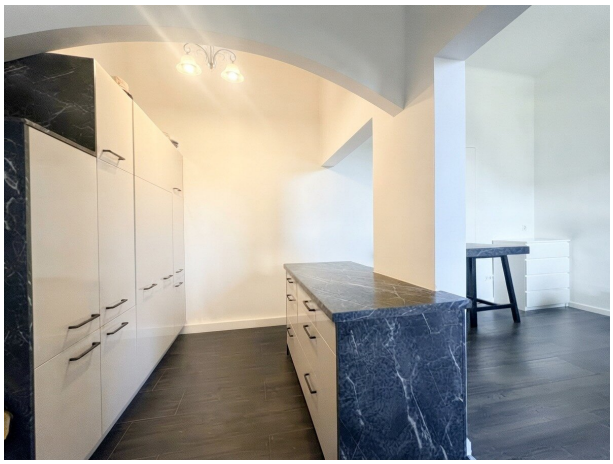














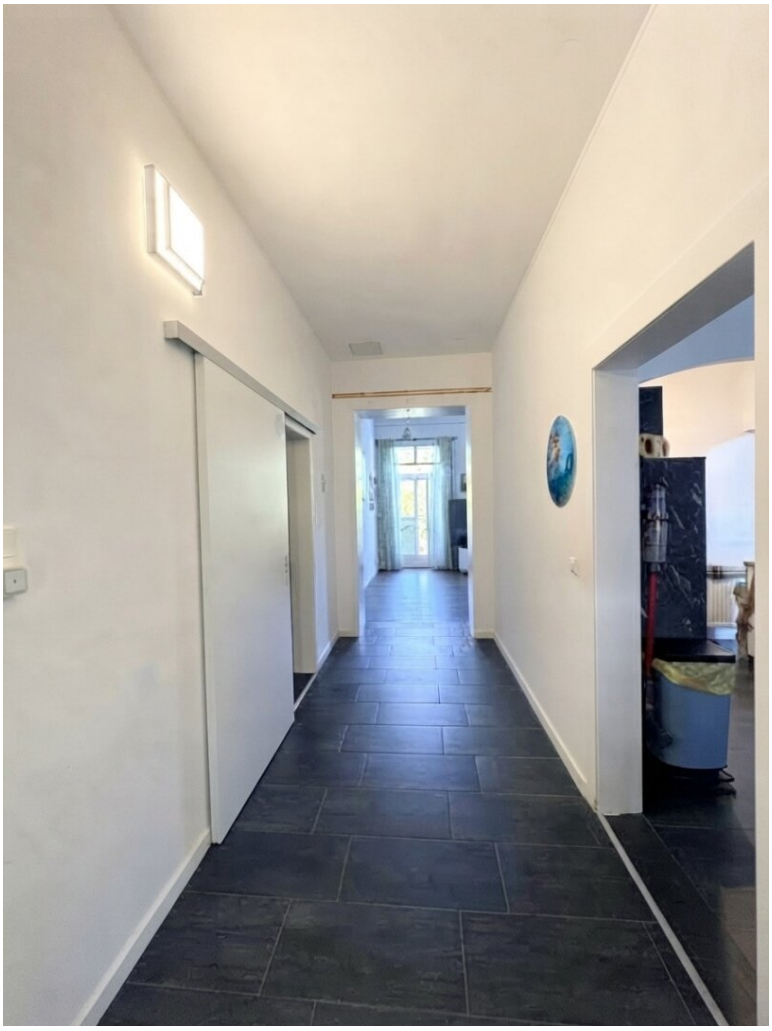
















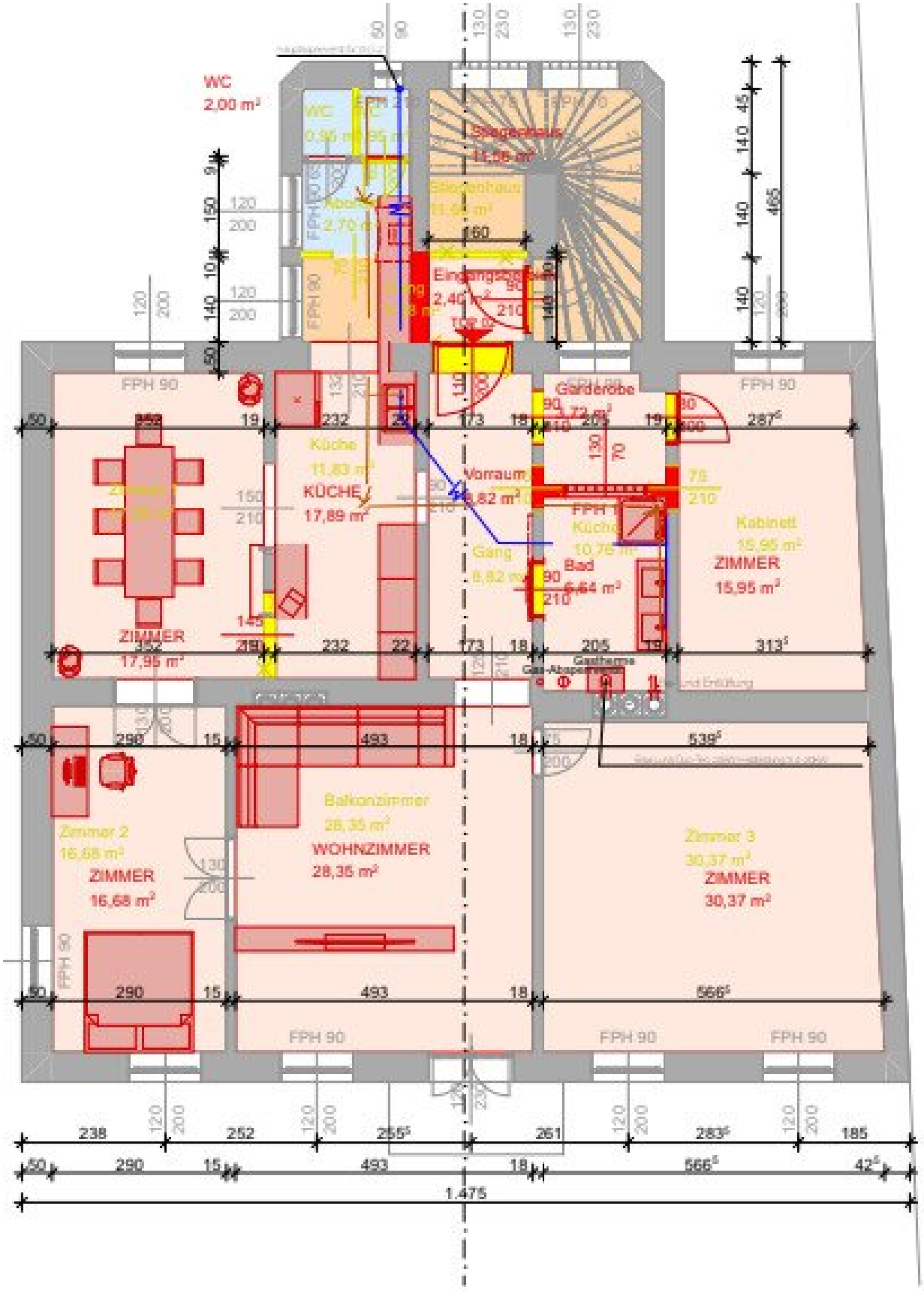




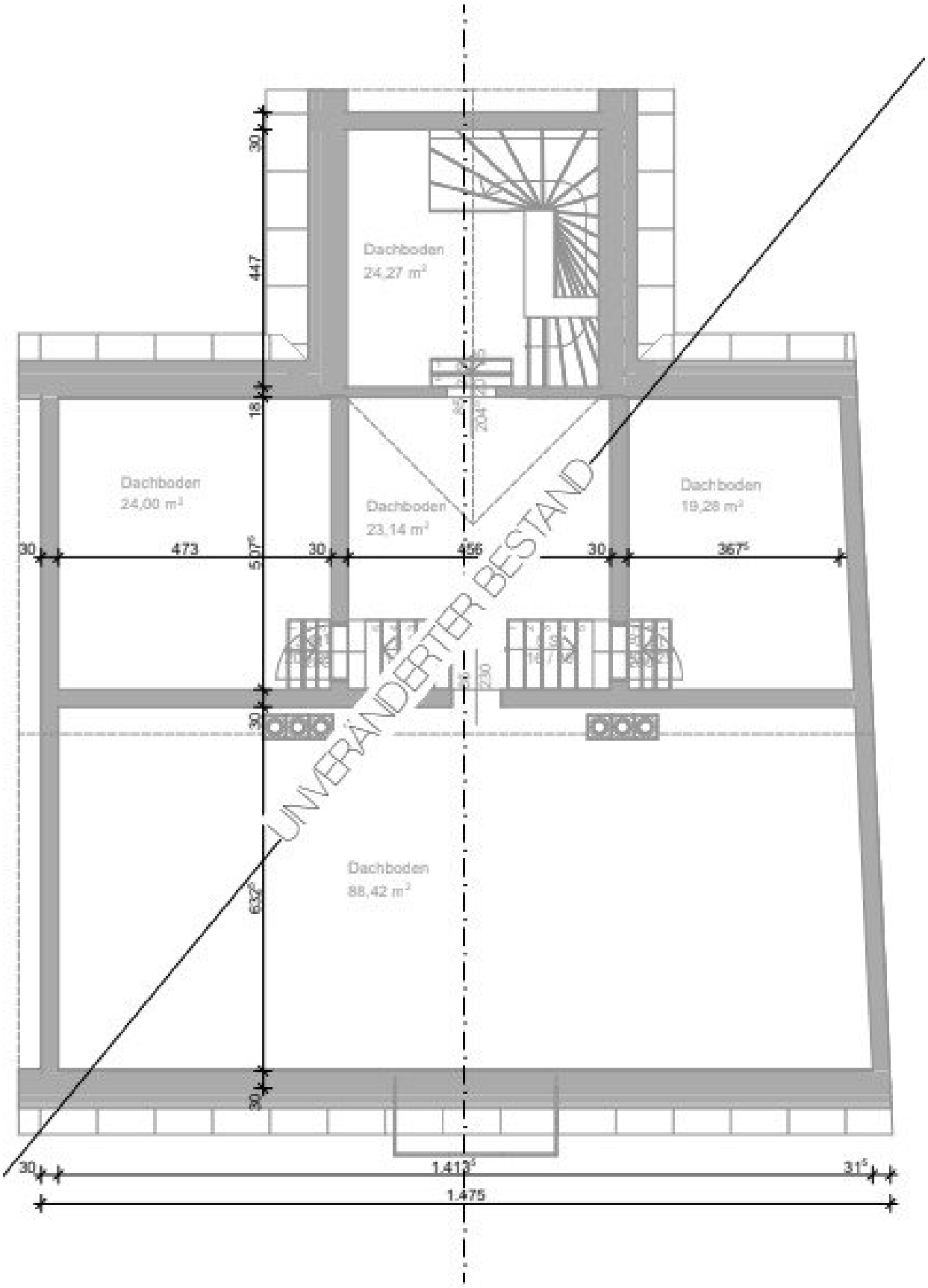








Obergeschoß



Dachgeschoß

Objektbeschreibung

Wunderschöne Villenetage - Haus mit nur 2 Einheiten.

Wohnung:

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

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 großzugige 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 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.

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