ALTBAU MIT CHARME UND RAUM ZUM LEBEN



Zimmer

Objektnummer: 7939/2300163666

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1865
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	125,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	288,60 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.889,25 €
Kaltmiete (netto)	1.580,00 €
Kaltmiete	1.717,50 €
Betriebskosten:	137,50 €
USt.:	171,75 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf
















Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen, großzügig leben und die Vorzüge der Badener Innenstadt genießen!

Mitten in Baden und dennoch angenehm ruhig gelegen, erwartet Sie diese großzügige Altbauwohnung im Obergeschoss eines charmanten Stadthauses aus dem Jahr 1864.

Auf rund **127 m² Wohnfläche** bietet diese besondere Wohnung viel Platz für individuelle Wohnideen. Vier großzügige Zimmer und ein zusätzliches Kabinett eröffnen zahlreiche Möglichkeiten – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice gerne miteinander verbinden.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus klassischem Altbauflair, schönen Parkettböden und großzügigen Freiflächen. Zwei Balkone und eine Loggia bieten zusätzlichen Raum, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Ein besonderes Detail ist der direkte Blick vom kleineren Balkon auf den Mühlbach.

Großzügig wohnen mit viel Raum für Ihre Ideen

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Küche ist mit Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Ein besonderes Plus ist die direkt angeschlossene, begehbare Speisekammer mit eigenem Fenster – ideal für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege beim Kochen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Handtuchheizkörper. Zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ausstattung im Überblick

- Ca. 127 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer und 1 zusätzliches Kabinett
- Schöner Parkettboden
- Küche mit Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination

- Begehbare Speisekammer mit eigenem Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- 2 separate WCs
- Großer Balkon
- Weiterer Balkon mit direktem Blick auf den Mühlbach
- Zusätzliche Loggia
- Jalousien an den Fenstern
- Klingel und Gegensprechanlage
- Eigene Gastherme mit separatem Gaszähler
- Eigener Stromzähler
-

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage in **2500 Baden**. Hier verbinden sich die Vorzüge des urbanen Lebens mit ruhigen Rückzugsmöglichkeiten und Grünflächen in unmittelbarer Umgebung.

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht es, viele Wege bequem zu Fuß zu erledigen.

Der Josefsplatz mit Anschluss an die Badner Bahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen

Bedarfs befinden sich in angenehmer Reichweite.

Gleichzeitig laden die nahegelegenen Grünbereiche und Erholungsmöglichkeiten dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und die besondere Lebensqualität Badens zu genießen.

Die Kostenaufstellung für Sie:

- **Monatsmiete gesamt: EUR 1.889,25 (inkl. BK und UST)**
- **Nettomiete** (excl. Betriebskosten, excl. 10 % USt., exkl. HZG/WW): **EUR 1.580,-**
- **Betriebskosten-Akonto (excl. 10 % USt.): EUR 137,50**
- **Umsatzsteuer (Miete, Betriebskosten): EUR 171,75**
- **Kaution: EUR 5.221,80**
- **Mietvertrags-Befristung: 10 Jahre**
- **Vermittlungsprovision inkl. USt.: EUR 5.667,75**

Es handelt sich um eine Untermiete!

Wenn Sie eine großzügige Wohnung mit Altbaucharme, viel Platz und einer zentralen, dennoch ruhigen Lage suchen, könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung zeigen zu dürfen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap