

**TOPZUSTAND: Stadtwohnung mit 3 Zimmern nahe Rathausplatz \*\*\*Eckwohnung im Haus | kein Gegenüber | Ruhelage mit Loggia\*\*\***



**Objektnummer: 580**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.095,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	852,00 €
<b>Kaltmiete</b>	995,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,79 €
<b>USt.:</b>	99,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

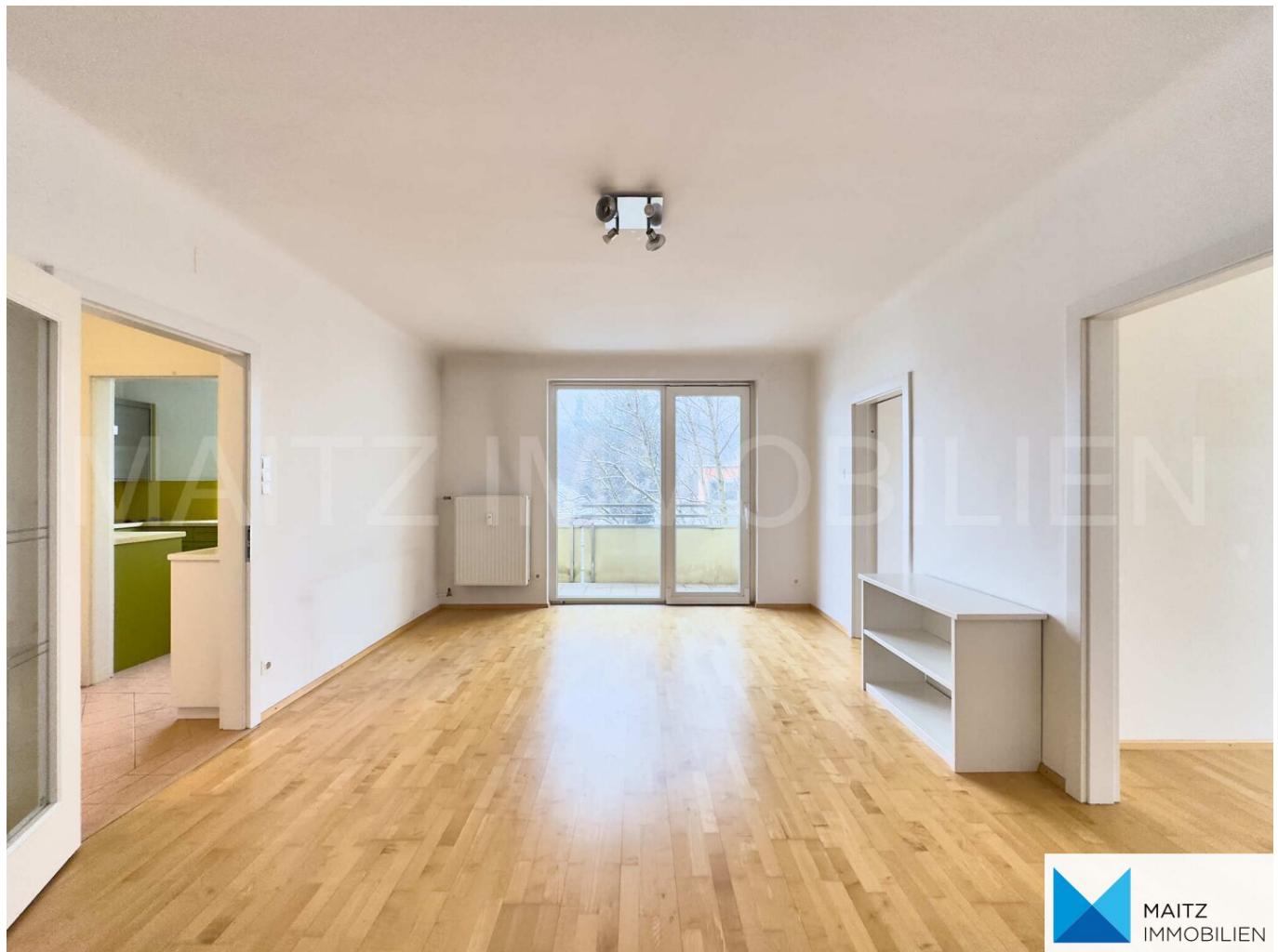
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.





 MAITZ  
IMMOBILIEN

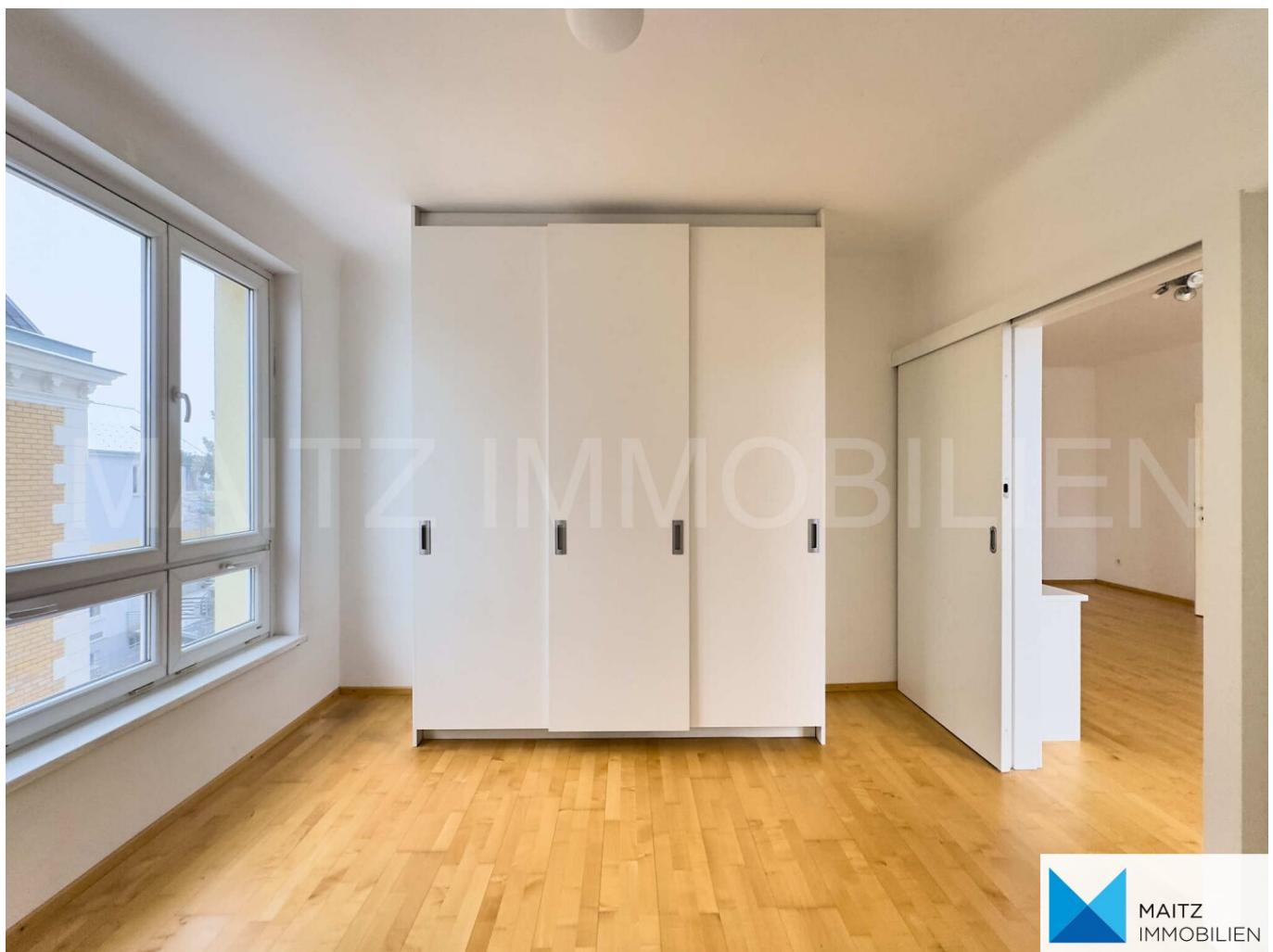


 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN









MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN



MAITZ  
IMMOBILIEN

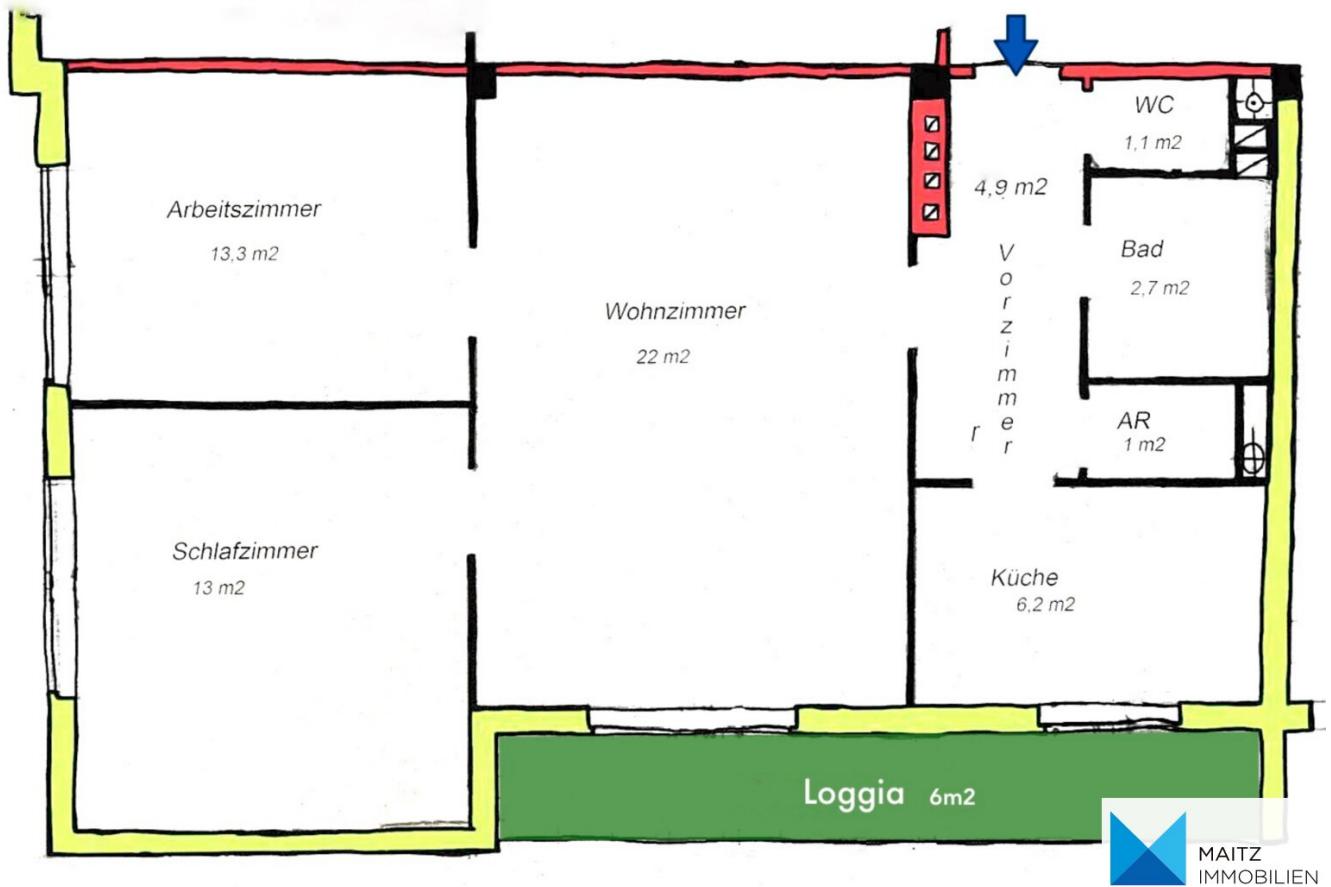


+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

**WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT**



# **Objektbeschreibung**

**Bitte nur NICHTRAUCHER**

**Bitte informieren Sie uns über Ihre berufliche Situation und das aktuelle Haushaltsnettoeinkommen, die Anzahl der Personen im Haushalt und ab wann Sie eine neue Wohnung anmieten möchten.**

**In 4-minütiger Gehdistanz zum Zentrum von Baden wird diese hübsche 3-Zimmer-Loggiawohnung in einem generalsanierten Neubau zur Miete angeboten.**

**Die Wohnung überzeugt mit hervorragendem Zustand, Ruhelage und hohem Wohnkomfort mit gut dimensionierten Zimmern.**

**Da es sich um eine Eckwohnung im Haus handelt, genießt man stets helle Wohnräume und tolle Sichtachsen ins Freie (Baumallee vor dem Haus, bewaldete Hügel in der Umgebung).**

**Darüber hinaus hat die Wohnung im Wesentlichen kein Gegenüber und wartet mit Privatsphäre auf.**

**2. Liftstock über Hochparterre (somit fast 3. Stock!; Lift startet im Hochparterre, somit nicht barrierefrei)**

**Der Grundriss erstreckt sich über 64m<sup>2</sup> zuzügl. 6m<sup>2</sup>-Loggia, bestehend aus:**

- + Vorzimmer
- + großes Wohnzimmer (22m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Loggia
- + 2 weitere Zimmer (jeweils 13 m<sup>2</sup>)
- + vollmöblierte Küche mit Gasherd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Fenster zum Balkon

- + Bad mit Dusche, beleuchtetem Spiegelschrank und Kasten
- + separate Toilette
- + Abstellraum mit Miele-Waschtrockner (neuwertiges Kombigerät; Waschen & Trocknen)

Die Zimmer sind mit Parkettböden ausgestattet.

Die meisten der abgebildeten Möbel wurden bereits entfernt (Bürotisch, Sofasessel und Glastisch, Bett samt Nachkästchens).

Insbesondere die nützlichen und sehr geräumigen Stauraumkästen verbleiben!

Die Wohnung ist ideal für Alleinstehende oder ein Paar.

Eines der beiden Zimmer sowie die Küche haben keine Türe verbaut! Es gibt somit nur ein Schlafzimmer.

Seitens des Vermieters bestehen aber keine Einwände, wenn der Mieter ein Türblatt in den bereits bestehenden (Tür-)Stock einbauen möchte.

Ein **Kellerabteil** (ca. 3m<sup>2</sup>) wird zur Verfügung gestellt, ein **Fahrradabstellraum** und ein **Wäschetrocknungsraum** können genutzt werden.

**Heizung:** Fernwärme

**Warmwasser:** Elektroboiler

**Lage:**

ca. 4 Gehminuten ins Zentrum von Baden (Rathausplatz)

ca. 5 Gehminuten zur Bahn

**Parken:**

In umliegenden Objekten eventuell Mietmöglichkeit gegeben; ansonsten Parkmöglichkeit am Ende der Strasse, zwei Häuser weiter oder vor dem Haus.

**Vertrag:**

Befristung: 5 Jahre

**BITTE NUR NICHTRAUCHER!**

**Haustiere bitte nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters.**

**Kosten:**

Miete inkl. Bk und USt. wie hier angegeben

zuzügl. monatl. Heizkostenakonto von derzeit: € 51,76 brutto

Strom und Gas extra

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Abwicklung Hausverwaltung: €150.- (einmalig bei Vertragsabschluss)

Mietbeginn ab sofort möglich.

Mietvertragsabwicklung findet in Wien statt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

**Tipp:** Jetzt auf [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) neue Angebote 24 Stunden früher finden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap