Moderne Mietwohnung in Top Lage - mit Eigengarten!



Wohnküche

Objektnummer: 202/07329

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,51 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	34,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	999,80 €
Kaltmiete (netto)	723,00 €
Betriebskosten:	185,91 €
USt.:	90,89 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







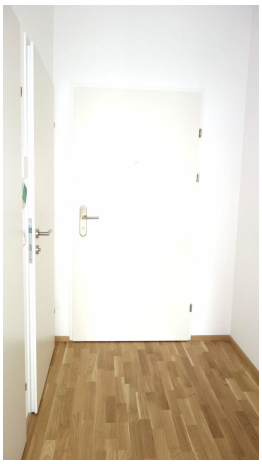






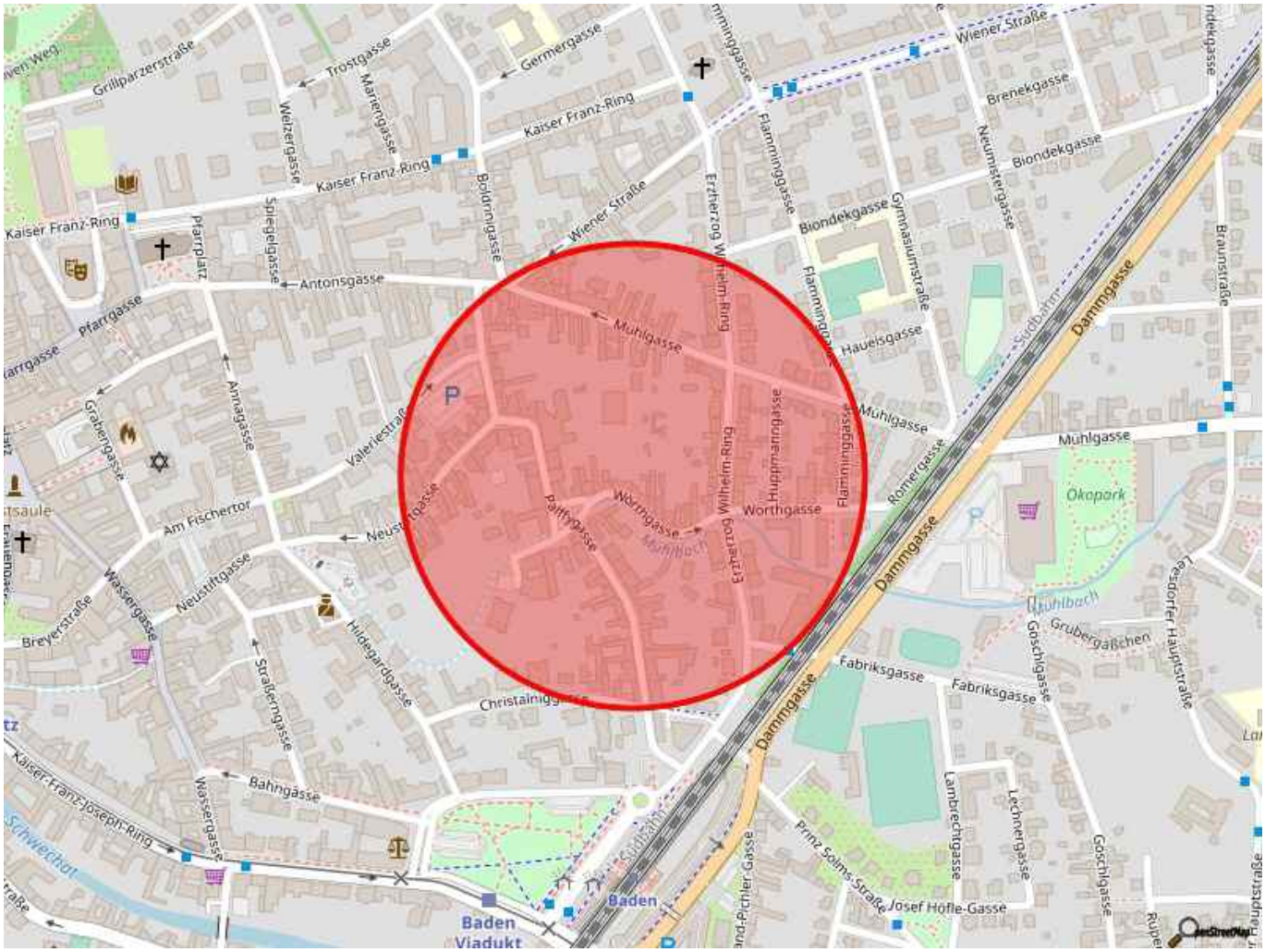











Grillparzerstraße
Trostgasse
Germergasse
Wiener Straße
Brenekgasse
Kaiser Franz-Ring
Weizergasse
Marengasse
Flamminggasse
Biondekgasse
Gymnasiumstraße
Neumeistergasse
Spiegelgasse
Bioldruningasse
Erzherzog Wilhelm-Ring
Braunstraße
Pfarrplatz
Antonsgasse
Pfarrgasse
Muhlgasse
Haueisgasse
Dammgasse
Südbahn
Grabengasse
Annagasse
Valeriestraße
Mühlgasse
Römergasse
Ökopark
Am Fischertor
Neustiftgasse
Paiffygasse
Worthgasse
Huppmannrgasse
Breyerstraße
Wassergasse
Hildegardgasse
Kühlbach
Grubergaßchen
Goschlgasse
Fabriksgasse
Christaningg...
Straßerngasse
Bahngasse
Kaiser-Franz-Josephs-Ring
Lambrechtgasse
Lechnergasse
Prinz Soins-Straße
Josef Hofle-Gasse
Baden
Baden Viadukt

Objektbeschreibung

Moderne Mietwohnung in Top Lage - mit Eigengarten!

PROJEKT
Vis-a-vis von einem kleinen Bach wurde ein **modernes Wohnhaus mit 14 Wohneinheiten** und hauseigener Tiefgarage neu errichtet. Ein stufenloses und repräsentatives Entrée wurde realisiert, über welches man mit dem Aufzug ohne Stufen in alle Geschoße gelangt. **Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche bzw. eine Loggia.**

LAGE
Die Lagequalität ist hervorragend! **In nur wenigen Gehminuten sind der Bahnhof**, die Altstadt und zahlreiche Parks erreichbar. In dieser zentralen Lage bietet der Standort aber auch Pkw-Stellplätze und diverse Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld.

WOHNUNG Top 4 im EG bietet folgende Raumaufteilung:
Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Badzimmer, Abstellraum und WC;

AUSSTATTUNG
- In den Wohnräumen durchgehend hochwertiger Parkettboden
- Nassräume verfliest mit kompletter Sanitärausstattung
- Einbauküche

VERTRAGSKONDITIONEN

1. Mietdauer:
Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 5 Jahren befristet**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

2. Hauptmietzins:
Wohnungen je nach Größe und Beschaffenheit: zwischen Euro 10,50-14,30/ m² Nutzfläche inklusive Mietentgelt für Freifläche bzw. Loggia und Benützung eines Kellerabteils zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, sonstige Aufwendungen und der jeweiligen Umsatzsteuer.

3. Betriebskosten:
Das aktuelle Betriebskosten-aconto beträgt monatlich netto Euro 185,91.

4. Heizung:
Die Mieteinheiten werden über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die Akontobeträge für Heizung, Wasser und Warmwasser werden direkt von der Ablesefirma vorgeschrieben.

5. Nebenkosten:
Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten

PARKPLÄTZE
In der Hauseigenen Tiefgarage wurden Kfz-Stellplätze hergestellt, die je nach Verfügbarkeit mit einem separaten Mietvertrag angemietet werden können. Die monatliche Miete beträgt Euro 80,00 pro Stellplatz inklusive 20 % USt.

KELLERABTEIL
Für jede Wohnung ist im Kellergeschoß ein Abteil vorgesehen.

VERFÜGBARKEIT
Das Objekt steht **sofort** zur Verfügung.

BESICHTIGUNG
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

ENERGIEKENNZAHL
Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl A-B bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 39,72 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,8.

NAHEVERHÄLTNIS
Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

OBJEKTNUMMER **7329**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls

werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.