

**BADEN Altstadt-Rarität Sensation- die alte Mühle -
Komplettsaniert zur Erstbezugvermietung**



Objektnummer: 310960

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,77 m ²
Nutzfläche:	188,77 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Gesamtmiete	2.495,00 €
Kaltmiete (netto)	2.125,00 €
Kaltmiete	2.495,00 €
Betriebskosten:	310,00 €
Sonstige Kosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer











Objektbeschreibung

Exklusive Altbauwohnung im Zentrum von Baden – Erstbezug nach Generalsanierung

Zur Miete gelangt dieses frisch sanierte Altbaujuwel „Die alte Mühle“ inmitten der Kaiserstadt Baden. Die großzügige Wohnung befindet sich im 1. Liftstock, im Erstbezug nach liebevoller Kernsanierung, und vereint stilvolles Altbauflair mit modernem Wohnkomfort. (Aktuell befinden sich in der Wohnung 4 Zimmer - 1 Zimmer kann problemlos auf Wunsch in 2 Zimmer geteilt werden - siehe Plan) Außerdem möchte wir darauf hinweisen das noch keine Küche installiert. Gerne übermitteln wir konkrete Pläne der Küche welche ca. 6 Wochen Lieferzeit hätte. Gerne nehmen wir auch Ihre Vorstellungen hinsichtlich der Planung im Verlauf der Anmietung entgegen.

Wohnfläche: ca. 175 m²

Zimmer: 4–5 (flexible Raumaufteilung möglich)

Barrierefrei dank neu eingebautem, nahezu lautlosem **hydraulischen Lift**

Terrasse: ca. 13 m² mit traumhaftem Gartenblick

Parken: 1 **Stellplatz im Innenhof** optional und zzgl. zur Gesamtmiete verfügbar, **weitere Stellplätze** in unmittelbarer Nähe gegen Aufpreis und Anfrage verfügbar

Ausstattung & Raumaufteilung:

- Repräsentativer **Wohn-/Essbereich** (64m²), vorbereitet für Kücheninsel und mit Zugang zum Wintergarten (inkl. Kaminanschluss)
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (34m²), mit Zugang zur sonnigen **Westterrasse (12m²)**
- 2-3 Schlafzimmer
- 2 Bäder:
 - Masterbad (6m²), mit Badewanne, Walk-In-Dusche und Doppelwaschtisch
 - Zweites Bad (4,3m²), mit Dusche, Therme & Waschmaschinenanschluss
- Hochwertige Lichtsysteme mit LED-Lichtbändern und indirekter Beleuchtung

- **Barrierefreier Zugang, Lift direkt vom Parkplatz in die Wohnung,**
großzügiger Vorraum (5,4m²)

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in der **Fußgängerzone von Baden** – Supermärkte, Gastronomie, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Das historische Zentrum von Baden mit der Pestsäule und dem Rathaus ist nur 200m entfernt. Der Bahnhof Baden (ÖBB) ist nur ca. 6 Gehminuten entfernt. Die perfekte Anbindung an Wien, Wiener Neustadt und Umgebung macht die Lage besonders attraktiv.

Besonderes Flair – Leben im historischen Zentrum

Hier wohnen Sie dort, wo einst Beethoven und Schubert zur Sommerfrische weilten – umgeben von Kultur, Natur und der einzigartigen Atmosphäre des traditionsreichen Kurorts. Ob Spaziergänge im Kurpark, Theaterbesuche oder ein Abend beim Heurigen – Baden bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse zu dieser einmaligen Mietwohnung. Besichtigungen sind kurzfristig vereinbar.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <250m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap