

**Villenetage - 3 Zimmer Wohnung - Terrasse - Garten -  
Carport**



**Objektnummer: 16403**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.675,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.299,62 €
<b>Kaltmiete</b>	1.522,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,11 €
<b>USt.:</b>	152,27 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

für die Mietvertragserrichtung bei der Hausverwaltung 300,--

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner















EiselerREAL

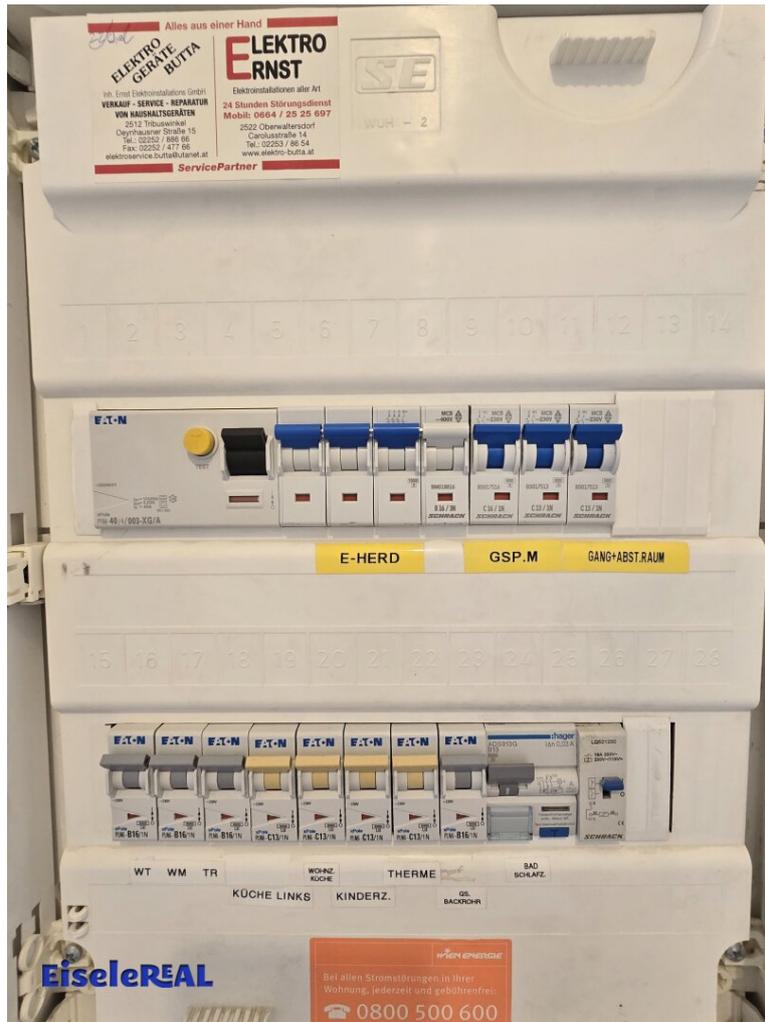


EiselerREAL



EiselerREAL





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine 131m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung in einer gepflegten, elitären Villa in einer traumhaften Gegend von Baden (Schlossgasse). Die Wohnung liegt ganz unten und ist so aufgeteilt:

Sie betreten das Haus in einen großzügigen Eingangsbereich (eigene Eingangstüre). Vom ebenso großzügigen Vorraum aus erreichen Sie das sonnige Wohnzimmer. Hier finden Sie Platz für einen schönen Essbereich und einen gemütlichen Couch- und Lebensbereich. Die Küche ist extra liegt daneben und hat ein eigenes Fenster. Eine komplett neue Küche wurde soeben eingebaut.

Es gibt noch 2 weitere ruhige Zimmer, die als Schlaf-, Arbeits-, Kinderzimmer oder wie erforderlich verwendet werden können.

Das 1. Bad ist mit Wanne, Dusche und WC ausgestattet, das 2. Bad ist Waschbecken, Dusche, Bidet, und WM- Anschluss ausgestattet und auch ein WC.

Die tolle Terrasse mit 20m<sup>2</sup> gibt Raum zum Entspannen und Auftanken, sowie zum Verweilen mit Familie und Freunden uvm. Der eigene 400m<sup>2</sup> Garten hat viele Plätze zur Gestaltung.

1 praktischer Abstellraum in der Wohnung sorgt für Stauraum und ein im Carport ist auch inkludiert.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* tolle Lage
- \* 2 Bäder + 2 WC
- \* 2 WC
- \* großer eigener Garten
- \* Carport
- \* Casino in der Nähe
- \* Doblhoffpark in der Nähe
- \* Bus in der Nähe

\* viel Grünflächen rundherum

\* sehr, sehr nette Vermieter

\* uvm.

1.299,62 Nettomiete

223,11 netto BK

152,27 Ust.

**1.675,00 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zzgl. Heizung und Warmwasser verbrauchsabhängig

zzgl. Strom verbrauchsabhängig

5.000,00 Kautiön

350,-- an die Hausverwaltung für den Mietvertrag

Mietdauer: 5 Jahre, Verlängerung erwünscht

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung, ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap