

## **Blick auf die Pestsäule - Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 310973**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frauengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.180,00 €
Betriebskosten:	280,00 €
Heizkosten:	108,33 €
USt.:	111,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Sostar**

BESTLIST Immobilien













## Objektbeschreibung

Der Blick auf die **Pestsäule** ist kein Symbolfoto - In der wohl besten Lage Badens gelangt diese knapp 100m<sup>2</sup> große Wohnung zur Vermietung! Mit 2 Schlafzimmern, 1 Esszimmer und einem großen Wohnzimmer und 2 Badezimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz um sich zu entfalten!

Mit **Blick auf die Pestsäule** und den Kurpark ist die Lage wohl unverwechselbar!

Besonders, wenn man alle Annehmlichkeiten von Baden nutzen möchte: Das Spazieren im Kurpark und das Einkaufen in der Fußgängerzone. In dieser repräsentativen Wohnungslage sind Sie mitten drin, statt nur dabei. Die Möglichkeit der Anmietung eines Garagenplatzes in der Grabengasse ist gesondert möglich. Kosten ca. 120€.

Diese Wohnung ist gänzlich neu saniert und restauriert.

In dieser 4 Zimmerwohnung im 1. Stock wurden die vergangenen Jahrhunderte wieder zum Leben erweckt - mit Annehmlichkeiten der Neuzeit inklusive neuem Lift zur eigenen Wohnung!

2 Schlafzimmer, ein Esszimmer und ein schönes Wohnzimmer sind großzügig bemessen und repräsentativ und sehen sehr herrschaftlich aus und bieten viel Platz. Das Master-Bedroom bietet einen unverkennbaren Blick auf die Pestsäule, den Hauptplatz der Fußgängerzone der Stadt und den dahinterliegenden Kurpark.

In absolut zentraler Lage gelegen, besticht diese Wohnung durch ein gepflegtes und angenehmes Raumklima mit modernem Look kombiniert in bester Wohnlage - Mitten in der Altstadt.

In dieser Wohnung haben Sie zwei getrennte Räume für Wohnzimmer und Esszimmer. Hier können Sie ihrer Kreativität freien Lauf lassen - Platz haben Sie genug!

Weiters verfügt die Wohnung über 1 Hauptbadezimmer sowie ein Schlafzimmer mit Bad en suite.

Zusatzinformation: Als Heizkosten-Akontozahlung werden monatlich zzgl. zur Miete 130€ (inkl USt) eingehoben. Der Gesamtmietzins inkl. BK und HK-Akonto beträgt somit 1.400€ inkl. USt.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!**

Unser **nachhaltiger Denkansatz** sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke 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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <250m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap