

**78m² 3-Zimmer Neubau-Dachgeschoß-Wohnung mit
Balkon, Wärmepumpe-Fußbodenheizung, Einbauküche**



Objektnummer: 6457/262

Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.432,08 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.226,03 €
Betriebskosten:	126,03 €
Heizkosten:	69,54 €
USt.:	136,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

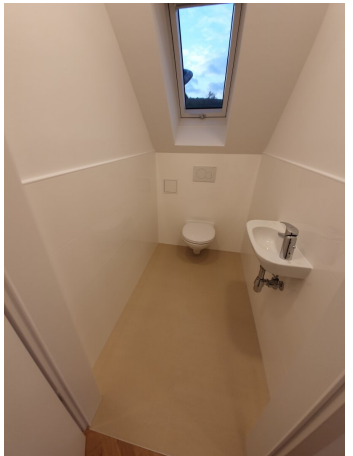
Diego Vizuite

VIZUETE Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377
H +43 664 470 99 61

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

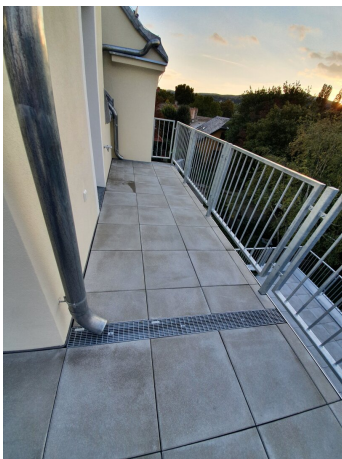


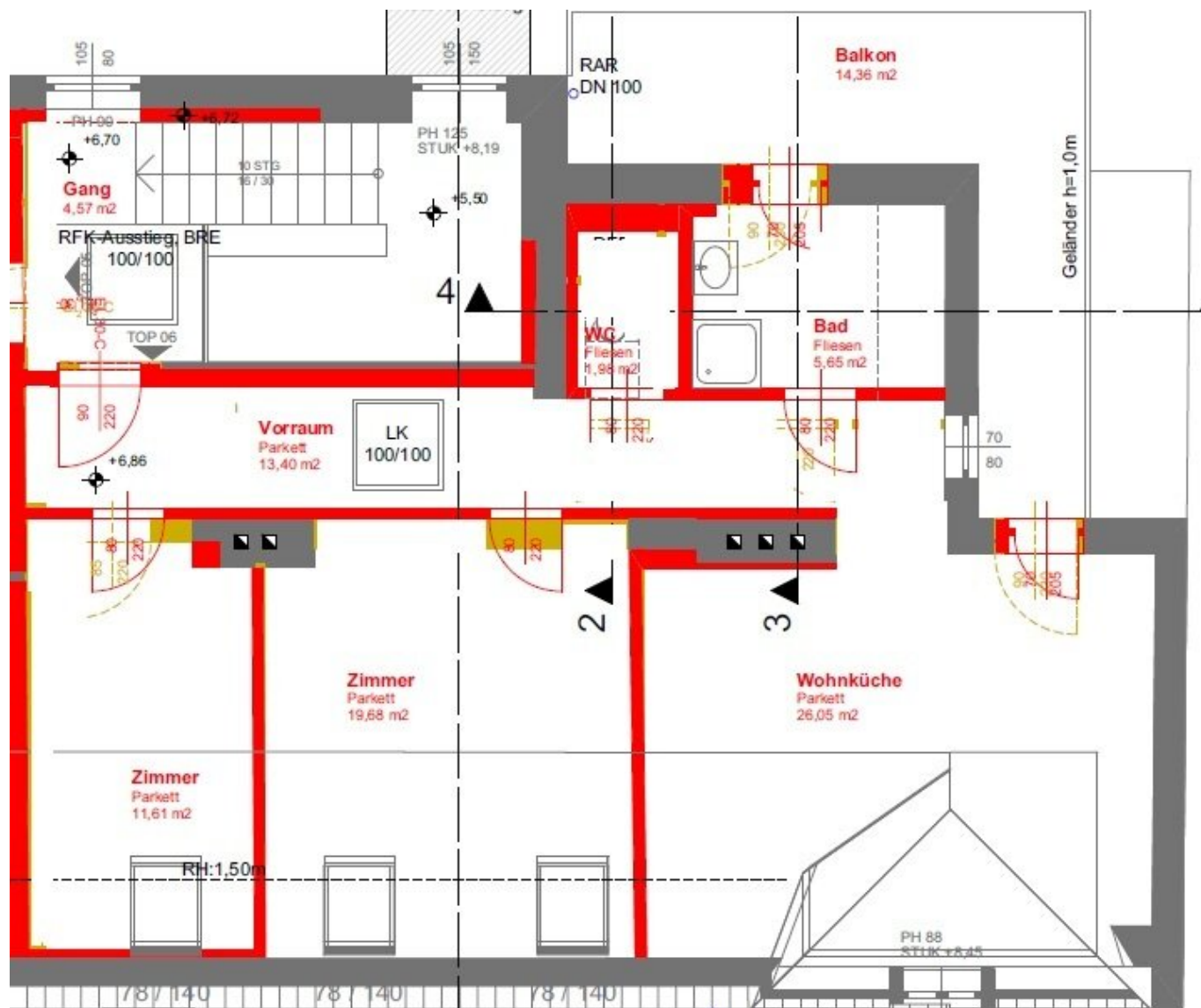












Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer Neubau-Dachgeschoß-Wohnung mit Balkon

Zur Vermietung gelangt eine **Neubau-3-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung im 2. Stock OHNE LIFT mit ca. 78m² Wohnfläche** sowie einem großzügigen **14m² Balkon**. Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort.

Raumaufteilung (ca. 78m²):

- 26,05 m² Wohnküche
- 11,61 m² Schlafzimmer
- 19,68 m² Schlafzimmer
- 5,65 m² Badezimmer mit Balkontüre
- 1,98 m² WC
- 13,40 m² Vorraum
- 5m² Kellerabteil

Zusätzlich:

- 14,36 m² Balkon

Highlights & Ausstattung:

- **Hochwertige Einbauküche** inkl. Siemens-Geräten
(Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld, Kühl-/Gefrierschrank)
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche, WC, Handtuchtrockner & Waschmaschinenanschluss
- **Wärmepumpenheizung** – Heizen & Kühlen über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

- **Klimaanlage**
- **Elektrische Rollläden** an allen **Fenstern und Balkontüren**
- **Elektrische Markisetten** an allen **Velux-Dachflächen-Fenstern**
- **Badezimmer mit Balkontüre**
- Sicherheit durch **WKIII Einbruchhemmende- und Brandschutztüre & Alarmanlagenvorbereitung**
- **Haussatellitenanlage**
- **Perfekte Wärmedämmung** (26cm Passivhausklemmfalz)

Betriebskosten:

Die angegebenen Betriebskosten sind **Akontozahlungen** und werden am Jahresende nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass zu dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap