

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Baden - großzügig,  
zentral und sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 310997**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	103,98 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,13
Gesamtmiete	1.386,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.260,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
USt.:	126,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28



















# DACHGESCHOSS M 1:100

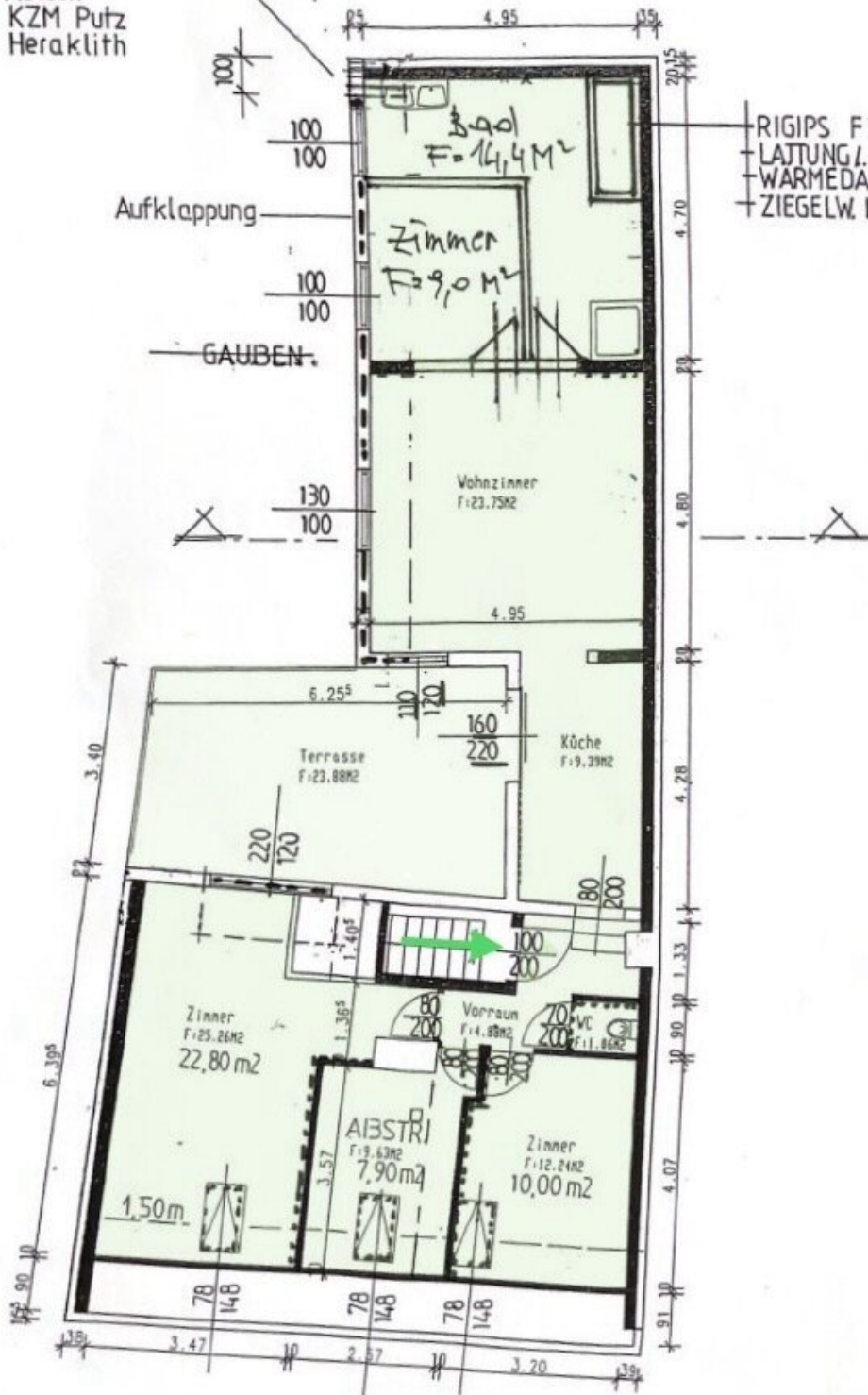


Brandschutz F90  
Aussen  
KZM Putz  
Heraklith

Aufklappung

GAUBEN.

RIGIPS F30  
LÄTTUNG /  
WARMEDAMMG.  
ZIEGELW. Bestand





## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen Badens, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung(ohne Lift), die Komfort und besonderen Charme vereint.

Mit einer Wohnfläche von ca. **104 m<sup>2</sup>** sowie einer herrlichen **Terrasse mit rund 23 m<sup>2</sup>** bietet dieses Zuhause reichlich Raum für Individualität und Lebensqualität.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher, heller Vorraum. Von hier aus gelangen Sie **linkerhand** in den großzügigen **Wohnbereich mit offener Küche**, der durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur **Terrasse** besticht.

Das **Badezimmer** ist mit **Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken** sowie einem **Anschluss für die Waschmaschine** ausgestattet.

Zurück im Vorraum erreichen Sie **rechterhand** das separate **WC**, ein **Zimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>**, einen praktischen **Abstellraum (ideal auch als Homeoffice)** sowie ein weiteres, geräumiges **Schlafzimmer**.

### Lage & Infrastruktur

Die **Wassergasse** zählt zu den besonders ruhigen und dennoch zentralen Wohnadressen Badens. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die **Fußgängerzone**, den **Kurpark**, zahlreiche **Geschäfte, Restaurants, Cafés** sowie kulturelle Einrichtungen.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: Sowohl die **Badner Bahn** als auch der **Bahnhof Baden** befinden sich in bequemer Reichweite – so sind Sie in rund **30 Minuten in Wien**. Auch **Schulen, Kindergärten** und **Nahversorger** liegen in unmittelbarer Umgebung.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung



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 <250m

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 <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap