

Sanierte 1,5 Zi. Wohnung im Stadtzentrum von Baden - Ruhelage



Objektnummer: 8473/97

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Rainer-Ring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	801,00 €
Kaltmiete (netto)	555,00 €
Kaltmiete	630,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	81,00 €
Infos zu Preis:	

Heizung erfolgt bequem mittels Fernwärme (Heizkosten A Conto Zahlung bereits inkludiert!!)

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Harald Winter

Winter Immobilien &
Schlossergäßchen 2
2500 Baden

T +43 664 639 22 01

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







Objektbeschreibung

In der Nähe des Casino Baden & dem Grünen Markt gelangt eine 1,5 Zimmer Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch die **zentrale City-Lage** und der **Ruhelage** (Lage im begrünten Innenhof).

Die Wohnung besteht aus einer Küche (mit einer neuen vollwertig ausgestatteten Küchenzeile), sowie einem Wohnzimmer mit räumlich abgetrennten Schlafbereich sowie einem geräumigen und neu ausgestatteten Sanitärbereich (WT, Dusche, WC, Waschmaschine). Alle Fenster sind in Richtung des Innenhofs ausgerichtet. Zusätzlich kann auch die Terrasse im Innenhof mitbenutzt werden.

Die gesamte Wohnung wurde 2025 umfassend saniert (100% neue Elektrotechnik, neues Badezimmer, neue Böden, neue Küche, etc.). Die Wohnung kann ab Feb / März 2026 bezogen werden.

Bei Bedarf können noch zusätzliche derzeit noch verfügbare Mietflächen (Studio, Büro, etc.) in unterschiedlichen Größen angemietet werden.

Das Mietshaus selbst wurde / wird laufend instand gehalten (Fassade, Eingangsportal, Innenhof, Terrassen,.. wurden erst kürzlich erneuert) und befindet sich dementsprechend in einem guten Zustand.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap