

Exklusive Dachterrassenwohnung im Herzen von Baden zur MIETE - ERSTBEZUG



Objektnummer: 311038

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	230,13 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Gesamtmiete	3.496,30 €
Kaltmiete (netto)	2.830,00 €
Kaltmiete	3.173,00 €
Betriebskosten:	283,00 €
USt.:	323,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2



BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN



BESTLIST
IMMOBILIEN









VERMARKTUNGSPLAN

2500 BADEN

FORM+FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
 Baumeister und Innenarchitektur GmbH
 76101 Karlsruhe
 Tel. 07141 11111111
 Fax 07141 11111111
 E-Mail: info@form-funktion.de

DACHGESCHOSS

Modell:	1100
Objekt:	2500 BADEN
Datum:	20.09.2021
Architekt:	U. PETER
Verkauft:	

BESTLIST
 IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese 2025 fertiggestellte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem stilvoll sanierten Altbau direkt in der Badener Fußgängerzone und wird exklusiv zur Miete angeboten. Die nahezu vollständig neu errichtete Wohnung bietet rund 230 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer, großzügige Außenflächen sowie modernsten Wohnkomfort in historischer Umgebung.

Highlights sind der direkte Liftzugang in die Wohnung, ein fixer Parkplatz im Innenhof, beeindruckende Raumhöhen mit sichtbaren Holzbalken sowie ein offener Wohn-/Essbereich mit ca. 71 m². Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen mit Blick auf den Mühlbach ein.

Die Wohnung verfügt über zwei hochwertige Badezimmer, ist voll klimatisiert, mit elektrisch bedienbaren Dachflächenfenstern ausgestattet und überzeugt durch ein nachhaltiges Energiekonzept mit Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage.

Absolute Toplage im Zentrum von Baden: Geschäfte, Gastronomie, Kultur, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar. Sehr gute öffentliche Anbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt.

Ein außergewöhnliches Mietobjekt für höchste Ansprüche – urbanes Wohnen auf Premium-Niveau.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke 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!

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap