

## Sonnige Singlewohnung in ruhiger Lage im Helenental



**Objektnummer: 311021**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,23
Gesamtmiete	650,00 €
Kaltmiete (netto)	588,07 €
Kaltmiete	644,37 €
Betriebskosten:	56,30 €
USt.:	5,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

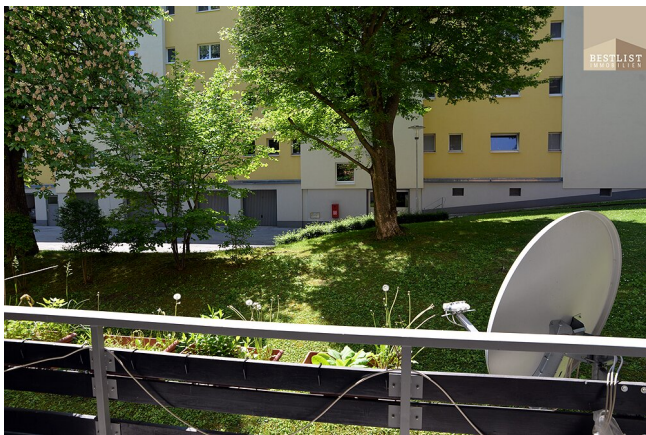


**Letizia Ogris**

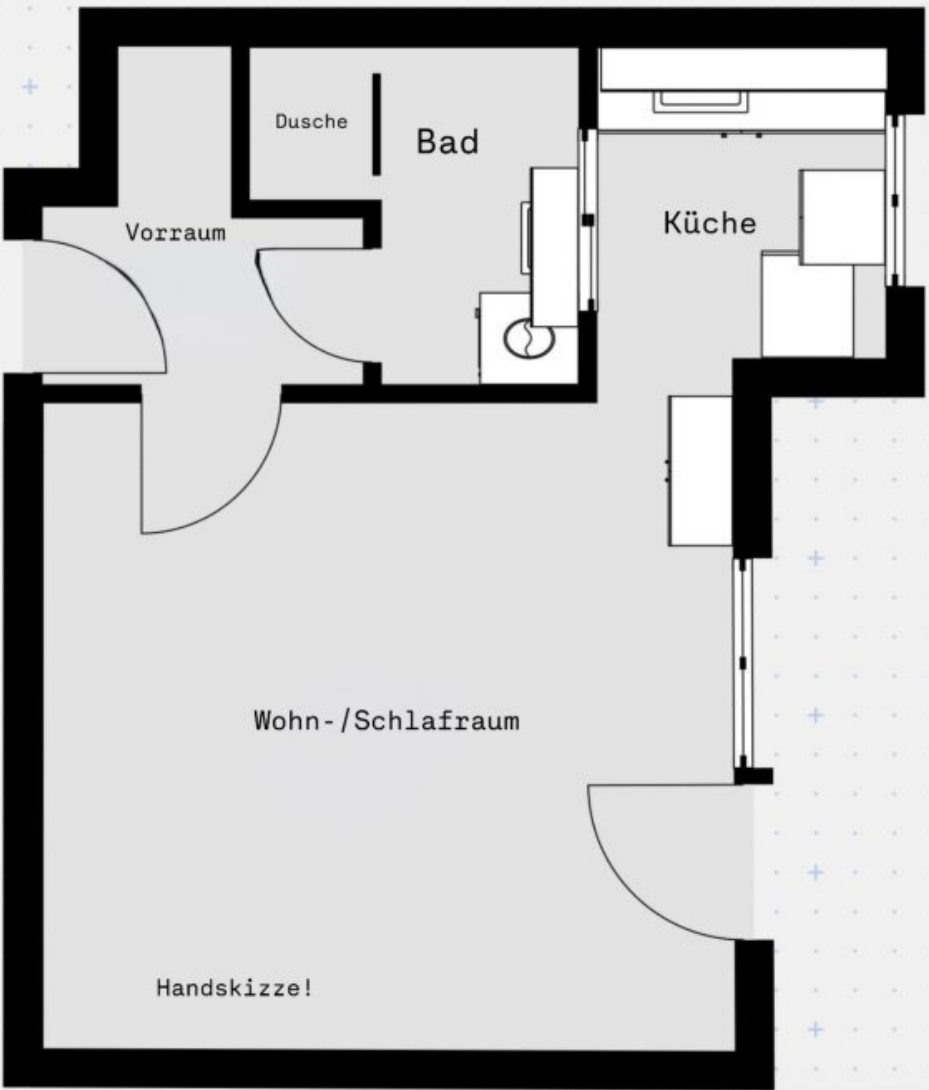
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2











# Objektbeschreibung

## Helle Garçonnière mit Loggia in attraktiver Lage am Helenental

Zur Vermietung gelangt eine **helle Garçonnière mit ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, gelegen im **1. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage** am Beginn des **Helenental** und **am Fuße der Ruine Rauheneck**. Die Lage zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus **Natur, Ruhe und guter Infrastruktur** aus.

Die Wohnung verfügt über eine **praktische und funktionale Raumaufteilung** und gliedert sich in:

- ein **Wohn-/Schlafzimmer** mit direktem Zugang zur **sonnigen Loggia**,
- eine **separate Küche**,
- ein **Vorzimmer**,
- ein **Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschine**.

Die **Loggia/Balkon** erweitert den Wohnraum und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnhausanlage ist mit einem **Lift** ausgestattet, wodurch die Wohnung bequem erreichbar ist.

Eine **Citybushaltestelle direkt vor der Anlage** gewährleistet eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** und eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie des Bahnhofs. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Studierende oder Berufstätige**, die eine **kompakte, gut angebundene Wohnung in naturnaher Lage** suchen.

Bei diesem Plan handelt es sich um eine **Handskizze**, alle Angaben sind ohne Gewähr!

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

*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!*

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 <1.750m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.250m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <6.750m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <1.750m  
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap