

# Eine außergewöhnliche 4-Zimmerwohnung in Baden | Erstbezug



Wohnen/Kochen/Essen

**Objektnummer: 21642**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	45,82 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,42
<b>Gesamtmiete</b>	2.440,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.860,46 €
<b>Kaltmiete</b>	2.218,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	357,72 €
<b>USt.:</b>	221,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

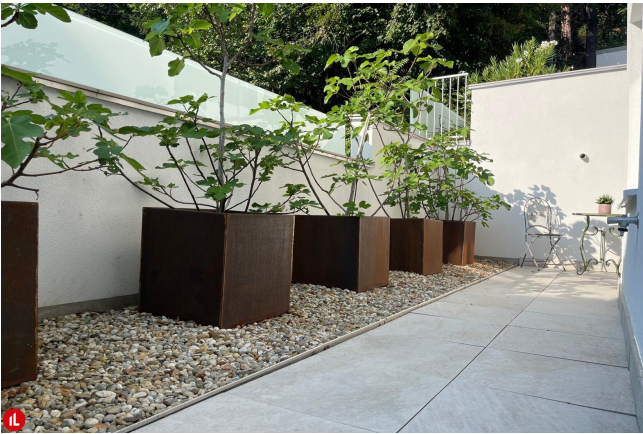


**Maria Leiner**

Immobilienwelt Leiner











## LEBEN IM HELENENTAL

BADEN, HELENENSTRASSE 106A  
ERDGESCHOSS  
TOP 2

4-ZIMMER WOHNUNG

WOHNESZIMMER	36,54 m <sup>2</sup>
KÜCHE	10,91 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,79 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,48 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,54 m <sup>2</sup>
SPEIS	2,75 m <sup>2</sup>
WIRT.R.	2,88 m <sup>2</sup>
GARD.	5,09 m <sup>2</sup>
VORRAUM	4,81 m <sup>2</sup>
VORRAUM	7,63 m <sup>2</sup>
BAD	9,45 m <sup>2</sup>
DUWC	2,83 m <sup>2</sup>
GANG	3,50 m <sup>2</sup>
<b>129,50 m<sup>2</sup></b>	
TERRASSE	13,36 m <sup>2</sup>
TERRASSE	4,24 m <sup>2</sup>
TERRASSE	9,66 m <sup>2</sup>
<b>27,26 m<sup>2</sup></b>	
GARTEN	12,39 m <sup>2</sup>
GARTEN	2,07 m <sup>2</sup>
GARTEN	2,04 m <sup>2</sup>
GARTEN	10,99 m <sup>2</sup>
BOSCHUNG	18,33 m <sup>2</sup>
<b>45,82 m<sup>2</sup></b>	



**IL** ARCHITEKT KRIZMANICS ZI GMBH  
2900 BADEN, EICHENBOG WILHELMSTRASSE 1-3/1/B

Ursprüngliche Darstellung. Änderungen während der Realisierung, infolge Bauherrnverfügungen, Baubehörden und/oder anderer Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Beurteilung von Einbaumöbeln, unter anderem Bestuhlung oder auch für die Gestaltung und Ausführung der Inneneinrichtung und wird nicht für die Baueinrichtung, Elektrik-, Sanitär- und sonstige Ausstattung herangezogen. Anzustimmungszeichnung.

Helmholtzstraße 1 • 2020 Schwanfeld  
Tel: 041 93 94 02 • Fax: 041 93 94 02 20  
www.immowelt-leiner.de • www.leiner.de



# Objektbeschreibung

## Sensationelle Mietwohnung in Baden!

### Südwest-Lage | beeindruckender Grundriss | wunderschöne Gegend

Die Wohnung ist auch deshalb so attraktiv, weil sie inmitten geschichtsträchtiger Bauten liegt. Zwischen Villa Rauhenstein und Burgruine Rauhenstein. Die Lage direkt beim Wienerwald ist einzigartig. So einzigartig und schön die Lage und die Umgebung dieses Projekts sind, so beeindruckend ist auch die Architektur und die Ausstattung. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem atemberaubenden Belichtungs- und Beleuchtungskonzept empfangen. Die Raumhöhe von 2,65m vermittelt einzigartige Wohlfühlatmosfera.

### DIE DETAILS

- \* Neubau - ERSTBEZUG
- \* 129,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Lichtkuppel im Eingangsbereich, verleiht Leichtigkeit und Eleganz
- \* offene Wohnküche mit anschließender Speis
- \* elegantes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- \* 3 Schlafzimmer, jedes führt hinaus auf eine bezaubernde Terrasse
- \* Luxusbad mit Wanne, WalkIn-Dusche, Doppelwaschtisch und Panoramafenster
- \* 2. Bad mit WC
- \* Praktischer Hauswirtschaftsraum
- \* Mehr als 73 m<sup>2</sup> herrliche, private Terrassen ausgelegt mit spanischem Marmor und Grünbereich
- \* 3 große Lichtkuppeln in Vorraum, Küche und Wohnzimmer
- \* Einlagerungsraum separat gemauert mit Licht und Steckdose
- \* sehr niedrige Energiekosten aufgrund der wohnungseigenen Luft-Wasser-Wärmepumpe

## **EXKLUSIVE AUSSTATTUNG**

- \* Barrierefrei mittels Lift direkt von der Tiefgarage in Ihre Wohnung
- \* von jedem Raum direkter Zugang nach draußen auf Ihre Terrasse
- \* Kunststofffenster weiß dreifach verglast
- \* Raffstores elektrisch gesteuert bei jedem Fenster
- \* Echtholzparkettböden Eiche Natur
- \* Fußbodenheizung
- \* Sanitärräume: Feinstein 60x120cm
- \* Heizung und Kühlung mit wohnungseigener Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Wohnraumlüftung
- \* Videogegensprechanlage
- \* Tiefgaragenplätze optional
- \* E-Ladestation auf Wunsch
- \* **provisionfrei** direkt vom Bauträger

[LINK ZUM WOHNUNGSPLAN](#)

[ZUR VIDEOBESICHTIGUNG](#)

### **Baden erleben**

### **Natur**

- \* gut begehbare Wanderwege durchs Helenental
- \* sehenswerter Radwanderweg zum Stift Heiligenkreuz
- \* bewaldete Hundezone



## **Kultur**

- \* Wanderweg zur historischen Burgruine Rauhenstein
- \* Amphitheater fußläufig erreichbar
- \* uvm.

## **Familie**

- \* Kindergarten, Volksschule direkt in Baden
- \* Spielplatz im Doblhoffpark
- \* uvm.

## **Kulinarik**

- \* Café Rauhenstein mit Tennisplätzen
- \* Hotel Sacher
- \* Gasthaus Hauswiese
- \* uvm.

## **Infrastruktur**

- \* PKW: 30 min. nach Wien, 5 min. ins Badner Stadtzentrum
- \* Öffentlicher Verkehr: Busstation der Linie 303 zu Fuß erreichbar
- \* Gesundheit: Allgemeinmediziner, div. Fachärzte, Apotheken direkt im Ort
- \* Einkaufen: Bäckerei, div. Supermärkte, div. Boutiquen direkt im Ort
- \* uvm.

## **Persönlicher Tipp**

Das Stadttheater Baden ist ein reizendes Theater mit besonderem Flair, und auf jeden Fall einen Besuch wert!

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER!** Ein **GRATIS** Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit. Nützen Sie unsere Lagermöglichkeiten für Ihre Schätze.

**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Maria Leiner** - [0664 116 11 11](tel:06641161111)

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.